

## **CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO “RESTAURANTE DO PARQUE, CIDADE DA MAIA”**

### **PROGRAMA DE PROCEDIMENTO**

#### **1. ENTIDADE PROMOTORA**

O presente concurso é promovido pela Freguesia de Cidade da Maia.

#### **2. ENTIDADE COMPETENTE**

Compete à Assembleia de Freguesia, nos termos da alínea p), do n.º 1 do artigo 25º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, autorizar a Freguesia de Cidade da Maia a celebrar contratos de concessão e fixar as respetivas condições gerais.

#### **3. IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO**

O presente procedimento tem por objeto a “Concessão de Exploração do Restaurante do Parque Zoológico da Maia, inscrito na matriz sob o artigo 4207 da freguesia de Cidade da Maia.

#### **4. COMISSÃO PARA DIREÇÃO DO PROCEDIMENTO**

Para dirigir o presente procedimento é constituída a seguinte comissão:

**Presidente:** António Danado, Advogado da António Danado, Rita Henriques & Associados – Sociedade de Advogados, RL,

**Vogais efetivos:** Carla Dessai, Técnica Superior, Freguesia de Cidade da Maia

**Vogais suplentes:** Georgina Teixeira, Técnica Superior, Freguesia de Cidade da Maia

#### **5. CONSULTA DO PROCEDIMENTO**

As peças do procedimento, constituídas pelo Anúncio, Programa e Caderno de Encargos e respetivos anexos, encontram-se disponíveis para consulta nos Serviços de Atendimento Geral da Freguesia de Cidade da Maia, com sede na Avenida D. Manuel II, n.º 1573, 4470-334 Maia. Nos dias úteis, das 9:00h às 12:30h e das 14:00h às 17:30h, a partir da publicação do Anúncio em Jornal Nacional.

Ou solicitadas por correio eletrónico ([secretaria@jfcidadedamaia.pt](mailto:secretaria@jfcidadedamaia.pt)).

## **6. VALOR BASE DA CONCESSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DA CONCESSÃO**

6.1. - O valor base de concessão é de 1.000,00€ (mil euros) mensais a que acrescerá o IVA à taxa legal em vigor, não sendo admitidas propostas com valor inferior;

6.2. - É responsabilidade do concessionário a execução de obras de reparação, remodelação e manutenção do edifício já existente, bem como da limpeza e conservação de toda a área envolvente ao edifício a concessionar;

6.3. - É responsabilidade do concessionário a aquisição de todo o equipamento e material necessário à limpeza, conservação e manutenção da totalidade da área do edifício a concessionar;

6.4. - Todos os consumos de água, eletricidade, telecomunicações e gás serão da responsabilidade do concessionário;

6.5. - Os compromissos assumidos com as entidades referidas no ponto anterior poderão a todo o tempo ser revistas entre o concessionário e a Freguesia;

6.6. - O prazo da concessão é de 20 anos, não admitindo qualquer renovação;

6.7 – O concessionário, no final do contrato, e após a conclusão do procedimento, terá direito de preferência sobre a melhor proposta que venha a ser apresentada;

6.8 – Para exercício de tal direito, deverá manifestar essa intenção no prazo de 10 dias após a adjudicação provisória no procedimento a levar a cabo no final do presente procedimento.

## **7. CONCORRENTES**

7.1. - Só serão admitidas a concurso pessoas singulares ou coletivas que façam prova da sua aptidão, com base em critérios de capacidade profissional, técnica e financeira;

7.2. - Para efeitos do disposto no número que antecedente, os concorrentes deverão apresentar os seguintes documentos, pela ordem indicada:

a) Declaração onde conste a identificação do concorrente, em conformidade com os elementos constantes do BI ou CC (pessoa singular) e certidão permanente ou respetivo código de acesso (pessoa coletiva), elaborada nos termos do modelo constante do Anexo I;

b) *Curriculum Vitae* com indicação da experiência profissional e habilitações profissionais do concorrente;

7.3. - Os documentos são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa. No entanto, quando estiverem redigidos noutra língua, deverão ser acompanhados de tradução devidamente legalizada ou em relação à qual declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais;

7.4. – A Freguesia da Cidade da Maia, através da comissão, pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes;

7.5. - A prestação culposa de falsas declarações pelos concorrentes determina, consoante os casos, a rejeição da respetiva proposta, a exclusão do concorrente em causa ou a invalidade de adjudicação e dos atos subsequentes;

7.6. - Quando se exigir documento oficial que o concorrente não possa apresentar, por motivo alheio à sua vontade, pode o mesmo ser substituído por outro, desde que seja feita prova de que aquele foi solicitado em tempo útil junto da entidade competente para a sua emissão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

## **8. PROPOSTAS**

8.1. - As propostas, elaboradas de acordo com o modelo constante do Anexo II, deverão ser redigidas em língua portuguesa, e datilografadas sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas. Todas as folhas deverão ser numeradas sequencialmente e rubricadas;

8.2. - As propostas serão assinadas pelo concorrente ou por seu representante devendo, neste caso, juntar-se documento que confira poderes bastantes para o efeito;

8.3. - As propostas deverão ser instruídas com:

a) Descrição e características do serviço a prestar explicitando o conceito de proposta de exploração;

b) Valor da prestação proposta, sendo que o valor base da prestação será de 1.000,00€ (mil euros) mensais, acrescida de IVA à taxa legal;

8.4. – Não são admitidas propostas variantes.

## **9. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DEMAIS DOCUMENTOS**

9.1. - Os documentos referidos no ponto 7.2 deverão ser encerrados em sobrescrito opaco e fechado, no rosto do qual deve ser escrita a palavra “DOCUMENTOS”, o nome ou denominação do concorrente e a designação do concurso;

9.2. - Em sobrescrito com as características indicadas no número anterior, deverão ser encerradas a proposta e os documentos que a instruem, no rosto do qual deve ser escrita a palavra “PROPOSTA”, o nome ou denominação do concorrente e a designação do procedimento;

9.3. - Os sobrescritos a que se referem os números anteriores deverão ser encerrados num terceiro sobrescrito, fechado e lacrado, que se denominará “SOBRESCRITO EXTERIOR”, em cujo rosto se identificará o procedimento, a designação da entidade contratante e a denominação da entidade concorrente;

9.4. - Caso a proposta ou os documentos apresentados não estejam conforme as instruções constantes do presente Programa, o concorrente será excluído do concurso, nomeadamente se apresentar valor da prestação mensal inferior a 1.000,00€ (mil euros).

## **10. ESCLARECIMENTOS**

10.1. - Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados deverão ser solicitados, por escrito, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, para a Freguesia de Cidade da Maia, sito na Avenida D. Manuel II nº 1573, 4470-334 Maia, Telefone: 229 448 088 ou para o e-mail: [secretaria@jfcidadedamaia.pt](mailto:secretaria@jfcidadedamaia.pt).

10.2. - A comunicação dos esclarecimentos será efetuada, por escrito ou por e-mail, à entidade que os solicitou, até ao segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas;

10.3. - Dos esclarecimentos prestados juntar-se-á cópia às peças patenteadas em concurso.

## **11. VISITA DAS INSTALAÇÕES**

Os interessados poderão visitar as instalações durante o período para apresentação das propostas, devendo para o efeito dirigir-se ao Serviço Administrativo, sito na Avenida D. Manuel II nº 1573, 4470-334 Maia, ou por e-mail para [secretaria@jfcidadedamaia.pt](mailto:secretaria@jfcidadedamaia.pt), para agendar visita ao local.

## **12. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

12.1. - As propostas poderão ser apresentadas, presencialmente, de Segunda a Sexta-Feira das 9:00h às 12:30h e das 14:00h às 17:30h, no Serviço de Atendimento da Freguesia de Cidade da Maia, sito na Avenida D. Manuel II nº 1573, 4470-334 Cidade da Maia, ou enviadas por correio registado para o mesmo endereço;

12.2. - A data limite para apresentação das propostas é de 20 dias após a publicação do Anúncio em Jornal Nacional;

12.3. - Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente deverá tomar as diligências necessárias a fim de que a proposta dê entrada nos Serviços até à data indicada no número anterior, sendo o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem;

12.4. - Se for necessário proceder à prorrogação do prazo para apresentação das propostas será feita a divulgação desse ato, através da publicação de novo Edital.

## **13. ATO PÚBLICO**

13.1. - A abertura das propostas será feita, em sessão pública, no segundo dia útil seguinte ao fim do prazo de entrega das propostas, pelas 14H00, na Sala de Reuniões do Edifício Sede da Freguesia da Cidade da Maia, perante a comissão designada no ponto 4;

13.2. - Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação do procedimento e à abertura dos sobrescritos recebidos, com os documentos mencionados no ponto 7.2.

13.3. - De seguida, os documentos mencionados no número anterior são rubricados, pelos membros da comissão e interrompe-se o ato público para que proceda, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação, apresentados pelos candidatos, deliberando sobre a sua admissão ou exclusão, nas condições previstas no ponto 7.3.

13.4. - De seguida, é reaberto o ato público, procedendo, a comissão, à leitura da lista dos candidatos, elaborada segundo a ordem de entrada dos envelopes na Freguesia de Cidade da Maia, e comunica as deliberações tomadas sobre a admissão ou exclusão de candidatos e, neste caso, os fundamentos da exclusão.

13.5. - Seguidamente, a comissão procede à identificação dos candidatos admitidos e dos seus representantes, devendo, em caso de candidatura conjunta, os respetivos candidatos designar um representante comum.

13.6. - De seguida, são abertas as propostas, sendo vencedora a proposta que ficar melhor classificada de acordo com os critérios previstos no ponto 6.1 e 8.3.

13.7. - Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito, bastando, no caso de titular de empresa em nome individual, a exibição do respetivo documento de identificação.

13.8. - Se, por motivo justificado, não for possível realizar o ato público do procedimento na data fixada todos os concorrentes serão notificados da nova data e horário da realização deste ato.

#### **14. PRAZO DE VALIDADE DAS PROPOSTAS**

14.1. - O prazo de validade das propostas é de 66 dias, contados a partir da data do ato público do procedimento.

14.2. - O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 66 dias, se os concorrentes nada requererem em contrário.

#### **15. CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO**

15.1. - A Freguesia de Cidade da Maia reserva-se o direito de não adjudicação caso todas as propostas apresentadas não correspondam convenientemente à finalidade do concurso, ou caso, após ponderação do critério de adjudicação, conclua que as propostas apresentadas não são vantajosas.

15.2. - O critério de adjudicação será o da proposta mais vantajosa para os interesses visados.

Será considerada a originalidade, diversidade, inovação e pertinência da solução proposta para o espaço, bem como a adequação ao espaço físico, da apresentada, que será pontuado de acordo com o quadro infra:

A) Valor da prestação mensal - ponderação 10%

1000,00€: 1,00%

De 1001,00€ a 1400,00€: 2,00%

De 1401,00€ a 1600,00€: 4,00%

De 1601,00€ a 1800,00€: 6,00%

De 1801,00€ a 2000,00€: 8,00%

Mais de 2000,00€: 10,00%

B) Experiência do concorrente na área a concurso, designadamente na exploração de equipamentos hoteleiros, de utilização coletiva e na gestão hoteleira – ponderação 25,00%

Sem Experiência: 00,00%

Até 3 anos: 10,00%

Mais 3 anos: 25,00%

C) Currículo da equipa técnica, designadamente a experiência do coordenador do projeto e de outros membros da equipa – ponderação 20,00%

Sem Experiência: 00,00%

Até 3 anos: 10,00%

Mais 3 anos: 20,00%

D) Plano de desenvolvimento e exploração – ponderação 45,00%

1) Apresentação de modelo de funcionamento, onde se inclui o investimento previsto devidamente evidenciado - ponderação 23,00%

2) Plano Anual de Atividades - ponderação 12,00%

3) Plano de Comunicação/Marketing – ponderação 10,00%

### 15.3. - CRITÉRIO DE DESEMPATE

Em caso de empate vencerá o concorrente que oferecer valor da prestação mensal mais elevado. Caso se mantenha o empate, vencerá o concorrente que obtiver melhor ponderação do critério D) Plano de desenvolvimento e exploração.

## 16. APRECIÇÃO DAS PROPOSTAS

16.1. - As propostas apresentadas pelos concorrentes serão apreciadas pela Comissão referida no ponto 4.

16.2. - Sempre que, na fase de apreciação das propostas, aquela Comissão tenha dúvidas relativamente aos documentos ou proposta de qualquer dos concorrentes, poderá exigir-lhes,

ou mesmo solicitar a outras entidades, todos os elementos e documentos de informação, inclusive de natureza contabilística, indispensáveis para o esclarecimento dessas dúvidas.

16.3. – A comissão elaborará um relatório final devidamente fundamentado sobre o mérito das propostas ordenando-as, para efeitos de adjudicação, de acordo com os critérios estabelecidos no ponto 15 do presente Programa de Procedimento.

## **17. AUDIÊNCIA PREVIA**

Antes de proferir a decisão de adjudicar a entidade contratante procederá à audiência prévia, nos termos dos art.º 121º e ss. do Código do Procedimento Administrativo.

## **18. ADJUDICAÇÃO**

18.1. - A adjudicação será notificada ao concorrente classificado em primeiro lugar, determinando-se-lhe simultaneamente que, no prazo de 20 dias úteis, a contar da data de notificação, proceda à entrega do correspondente a 2 anos de prestações mensais propostas e apresente os documentos seguintes:

- a) Certificado do registo criminal, e, no caso de pessoas coletivas, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração, direção);
- b) Certidões de inexistência de dívida às finanças e segurança social, válidas e atualizadas;
- c) Registo Central de Beneficiário Efetivo (RCBE), preenchimento da declaração feito através do site <https://justica.gov.pt/servicos/Registo-de-BeneficiarioEfetivo>, de acordo com os art-ºs 36º e 37º da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto, conjugada com as Portarias n.ºs 233/2018, de 21 de agosto e n.º 200/2019, de 28 de junho (estão dispensadas da apresentação do RCBE as entidades em nome individual).

18.2. - Logo que proceda nos termos do ponto 17 a adjudicação será notificada aos restantes concorrentes, sendo-lhes igualmente, comunicado o local onde o processo poderá ser consultado, nos dez dias posteriores à notificação.

18.3. - Caso o adjudicatário não entregue os documentos referidos no ponto 18.1., no prazo fixado, por fato que lhe seja imputável, considera-se sem efeito a adjudicação.

## **19. Caução**

O adjudicatário garante a boa execução das condições contratuais, mediante a entrega do valor correspondente à soma de 2 anos de prestações mensais, o que corresponderá a um valor mínimo de €24.000,00, acrescido de IVA à taxa legal, sendo considerandos a título de caução e imputados aos últimos 2 anos do contrato.

## **20. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

20.1. - O contrato será celebrado, em data e hora a designar pela Freguesia da Cidade da Maia, sendo o adjudicatário notificado por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, com a antecedência mínima de 10 dias úteis e juntamente com a notificação será enviada minuta do contrato.

20.2. - No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixado para o efeito (salvo prove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e que seja considerado justificação bastante), ou tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito, revertendo a caução prestada a favor da Freguesia da Cidade da Maia.

## **21. FORO COMPETENTE**

O Tribunal competente para julgar eventuais litígios é o Tribunal Administrativo de Círculo do Porto.

## **22. DISPOSIÇÕES FINAIS**

22.1. - Em tudo o que se revelar omissa no presente Programa de Procedimento e Caderno de Encargos e se não mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos documentos, observar-se-á o disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e demais legislação aplicável, e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações e o Decreto-Lei 280/2007 de 07 de agosto.

22.2. - O cômputo dos prazos referidos nos presentes Programa de Procedimento e Caderno de Encargos faz-se nos termos do disposto nos art.º 87º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **CONDIÇÕES GERAIS**

#### **1. OBJETO DA CONCESSÃO**

O presente procedimento tem por objeto a “Concessão de Exploração do Restaurante do Parque Zoológico da Maia, da Cidade da Maia”, inscrito na matriz sob o artigo 4207 da freguesia de Cidade da Maia.

#### **2. INÍCIO E FIM DA CONCESSÃO**

A concessão terá o seu início no dia 5 de julho de 2023, tendo o seu término a 4 de julho de 2043.

#### **3. SEGUROS**

3.1. - O concessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da concessão, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço, e ainda, danos que os seus fornecedores provoquem nas instalações concessionadas.

3.2. - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concessionário efetuará, antes do início da exploração, os seguros exigidos pela lei em vigor à data do contrato, designadamente:

- Seguro de acidentes de trabalho;
- Seguro de responsabilidade civil da atividade;
- Seguro de Incêndio e contra catástrofes

#### **4. PRESTAÇÃO**

4.1. - Pela concessão de uso privativo do espaço será devida uma prestação mensal de acordo com a proposta do concessionário.

4.2. - O pagamento do valor referido no número antecedente será devido 30 dias após a assinatura do contrato e antes do início da concessão, e será efetuado em prestações mensais, entre os dias 1 e 8 do mês a que respeitar, entendendo-se que se o último dia for um Sábado, Domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato, através de transferência bancária

para o IBAN PT50 004514414026504475987 da Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, devendo neste caso ser enviado comprovativo para o e-mail [secretaria@jfcidadedamaia.pt](mailto:secretaria@jfcidadedamaia.pt).

4.3. - Na falta de pagamento do prazo definido, acrescerá uma penalidade de 20% ao valor da prestação fixado, nos termos e para os efeitos do artigo 1041.º do CC.

4.4. - A prestação da concessão será atualizada anualmente, em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, sendo a primeira atualização efetuada um ano após a data de início do contrato, devendo o concessionário ser notificado através de carta registada com aviso de receção, com 30 dias de antecedência.

## **5. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO**

5.1. - O concessionário será responsável pelo pagamento das despesas e encargos necessários ao desenvolvimento da atividade, nomeadamente os encargos com os consumos de água, eletricidade, gás, telecomunicações e segurança.

5.2. - Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

5.3. - O concessionário deve ainda garantir as seguintes condições:

- O concessionário obriga-se ainda a apresentar caução no valor mínimo de 24.000,00€ a que acresce IVA à taxa legal em vigor (vinte e quatro mil euros), de acordo com o estabelecido no Programa do Procedimento.

## **6. PRAZO DA CONCESSÃO**

A concessão da exploração é efetuada pelo prazo de 20 anos, contados a partir da data de celebração do contrato, não sendo admissível qualquer renovação, nos termos do artigo 30.º, n.º3 do DL 280/2007.

## **7. TRANSMISSÃO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO**

O concessionário só poderá transmitir ou subarrendar a exploração do Restaurante do Parque Zoológico da Maia, que constituem objeto da presente concessão de exploração, com expressa

autorização da Freguesia da Cidade da Maia. Os restantes serviços não podem ser transmitidos ou subarrendados.

## **8. RESCISÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO**

8.1 – A Freguesia de Cidade da Maia poderá rescindir o contrato de concessão, em caso de não cumprimento das obrigações contratuais por parte do concessionário, revertendo para a Freguesia de Cidade da Maia quer a posse e propriedade, quer a caução contratual quer as benfeitorias realizadas sem que haja lugar a qualquer indemnização ou direito de retenção.

8.2 - São fundamentos de rescisão, nomeadamente:

- a) Falta de pagamento do valor definido, por mais de três meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pela Freguesia de Cidade da Maia;
- c) Não manutenção do espaço concessionado em perfeitas condições de conservação;
- d) Afixação de qualquer publicidade fora do âmbito da exploração do Parque, não autorizada pela Freguesia de Cidade da Maia;
- e) Encerramento dos serviços por mais de dez dias seguidos ou quinze dias interpolados em cada ano, por motivos não justificados e imputáveis ao concessionário;

8.3. - O contrato de concessão poderá, ainda, ser rescindido, caso a Freguesia de Cidade da Maia necessite da área ocupada por razões de interesse público, designadamente, por motivos de gestão urbanística, sendo o concessionário notificado com a antecedência mínima de 120 dias, nos termos do artigo 126º do DL 280/2007, de 7/08.

## **9. RESCISÃO DO CONTRATO POR INICIATIVA DO CONCESSIONÁRIO**

9.1. - O concessionário poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida à Presidente da Junta de Freguesia de Cidade da Maia, o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 90 dias após a sua receção.

9.2 - Caso o adjudicatário venha a desistir da concessão ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado 3 anos, a contar do início da concessão, perderá, a favor da Freguesia, a caução depositada.

## **10. EXTINÇÃO DO CONTRATO**

10.1. - Terminada a concessão, por qualquer das formas supramencionadas, o espaço concessionado bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença da Freguesia de Cidade da Maia, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.

Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.

10.2. - O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, sob pena de indemnização à Freguesia de Cidade da Maia.

10.3. - Os bens móveis e utensílios e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, adquiridos pelo concessionário, deverão sê-lo nos 30 dias subsequentes ao termo da concessão.

10.4. - Os bens do concessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, tetos ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não poderão ser retirados pelo concessionário, considerando-se propriedade da Freguesia de Cidade da Maia.

## **11. FISCALIZAÇÃO**

11.1. - É reservado à Freguesia de Cidade da Maia o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do concessionário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

11.2. - O concessionário obriga-se a facultar a inspeção sanitária do local, bem como a permitir a visita das entidades legais competentes, ao espaço concessionado.

## **CONDIÇÕES ESPECIAIS**

### **12. CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO**

#### 12.1. - Descrição sumária

O Restaurante do Parque Zoológico da Maia situa-se no recinto exterior ao Parque Zoológico da Maia.

#### 12.2. - Instalações e Equipamentos

12.2.1. - O espaço a concessionar será entregue no estado e condições em que se encontra à data do presente procedimento.

12.2.2. - É vedado ao concessionário, sem prévia autorização da Freguesia da Cidade da Maia, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

#### 12.3. - Utensílios

O concessionário poderá apetrechar o estabelecimento com o equipamento que considere necessário ao funcionamento do mesmo.

### **13. PESSOAL**

13.1. - O concessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação em vigor.

13.2. - O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

### **14. REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE**

14.1. - No exercício da exploração o concessionário obriga-se a:

- a) A respeitar as regras de lotação do espaço, estabelecidas por lei.
- b) Garantir um serviço de boa qualidade, equivalente, pelo menos, ao que resulta da sua proposta;
- c) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em espaços congéneres;

- d) Manter as instalações com dignidade e em perfeito estado de asseio e segurança, procedendo às obras de conservação e reparação que se verificarem necessárias, com a devida autorização da Freguesia de Cidade da Maia ou quando sejam indicadas por esta;
- e) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido, reparando e substituindo aqueles que se encontrem danificados, suportando os respetivos encargos;
- f) Manter as instalações, equipamentos e alimentos nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias;
- g) Utilizar adequadamente o sistema de eliminação de cheiros instalado, e ainda suportar as respetivas despesas de manutenção e reparação, se for caso disso;
- h) Assegurar a limpeza do espaço e dos espaços de acesso;
- i) Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações;
- j) Apresentar, nos termos de vigência do contrato, o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e razões que as determinaram.

14.2. - O concessionário deverá manter, de forma bem visível, a tabela de preços aprovados.

14.3. - O concessionário deverá manter à disposição dos utentes o livro de reclamações.

## **15. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

No conceito da proposta o concorrente deverá indicar o horário de funcionamento.

## **16. PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS ESPECIAIS**

O concessionário obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações da Freguesia de Cidade da Maia, mediante condições a acordar caso a caso.

## **17. OBRAS E EQUIPAMENTO**

17.1. - Qualquer obra a efetuar, para além das necessárias obras de manutenção e conservação periódicas, carece de autorização expressa da Freguesia de Cidade da Maia.

17.2. - As obras realizadas, desde que incorporadas no edifício, passam a fazer parte integrante do mesmo, não tendo o cessionário direito de retenção ou qualquer indemnização.

17.3. - A eventual instalação de equipamentos e obras necessárias ficam a cargo do cessionário.

17.4. - Qualquer mobiliário ou equipamento a substituir deverá ser por equivalente.

17.5. - As obras a que haja necessidade de proceder para a instalação, serão da responsabilidade do concessionário, mas só depois cumpridos os procedimentos formais, que as mandará fiscalizar.

## **18. DISPOSIÇÕES FINAIS**

Qualquer dúvida na interpretação deste caderno de encargos e os casos omissos serão resolvidos pela Freguesia de Cidade da Maia.

## **19. CLÁUSULA PENAL**

19.1. - No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos, que não dê lugar à rescisão do contrato nos termos do Caderno de Encargos, o concessionário constitui-se na obrigação de indemnizar a Freguesia de Cidade da Maia no valor correspondente a 5% do valor do contrato.

19.2. - No caso de reincidência, o valor de indemnização será o correspondente a 10% do valor do contrato.

19.3. - Para efeitos do número anterior, considera-se como reincidente quando se verifique a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período de um ano.

19.4. - O pagamento desta indemnização será efetuado por dedução da caução já prestada, uma vez comprovada a violação culposa e após audiência do cessionário.

## **20. FORO COMPETENTE**

O Tribunal competente para julgar eventuais litígios é o Tribunal Administrativo de Círculo do Porto

## ANEXO I

### DECLARAÇÃO

1 — (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)....(firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições de “Concessão de Exploração do Restaurante do Parque Zoológico da Maia”, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a respeitar o procedimento, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 — Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem temo respetivo processo pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (3) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (4)] (5);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (6) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (7)] (8);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (9);

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (10);

f) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, no artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de junho, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos (11);

g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código do Trabalho (12);

h) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão -de -obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (13);

i) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (14) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes (15)] (16):

i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;

iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;

j) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.

3 — 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.

4 — 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 a declaração que constitui o anexo II do referido Código, bem como os documentos comprovativos de que se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 4 desta declaração.

5 — 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 contra -ordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

(Local), [Data], [Assinatura]

- (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) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (8) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (9) Declarar consoante a situação.
- (10) Declarar consoante a situação.
- (11) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (12) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (13) Declarar consoante a situação.
- (14) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (16) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.

## ANEXO II

### PROPOSTA

..... (indicar nome, estado, profissão e morada ou firma e sede), depois de ter tomado conhecimento do objeto do concurso, a que se refere o anúncio datado de ....., vem apresentar proposta nos seguintes termos:

Pela Concessão de exploração do Restaurante do Parque Zoológico da Maia, oferece o montante de ----- Euros ..... mensais (em algarismos e por extenso), propondo-se efetuar a exploração nos termos do projeto anexo.

Compromete-se, ainda, a executar tudo o que constar do Programa de Concurso e do Caderno de Encargos.

Mais declara que renuncia o foro especial e se submete em tudo o que respeita a execução do seu contrato, ao que se achar previsto na legislação portuguesa em vigor.

(Data) .....

(Assinatura) .....

(com indicação expressa da qualidade em que intervém)

# ANÚNCIO

## PROCEDIMENTO PARA CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO “RESTAURANTE DO PARQUE, CIDADE DA MAIA”

*1. Freguesia de Cidade da Maia*

*Avenida D. Manuel II nº 1573*

*4470-334 Maia*

*Telefone: 229 448 088 E-mail [secretaria@jfcidadedamaia.pt](mailto:secretaria@jfcidadedamaia.pt)*

*Sítio da internet: [www.freguesiacidadedamaia.pt](http://www.freguesiacidadedamaia.pt)*

*2. As peças do procedimento, constituídas pelo Anúncio, Programa e Caderno de Encargos e respetivos anexos, encontram-se disponíveis para consulta nos Serviços de Atendimento Geral da Freguesia de Cidade da Maia, com sede na Avenida D. Manuel II n.º 1573, 4470-334 Maia, em Cidade da Maia. Nos dias úteis, das 9:00h às 12:30h e das 14:00h às 17:30h, a partir da publicação do Anúncio em Jornal Nacional.---*

*Ou solicitadas por correio eletrónico ([secretaria@jfcidadedamaia.pt](mailto:secretaria@jfcidadedamaia.pt)).*

*3. A concessão do imóvel ficará submetida à realização de Contrato.---*

*4. O valor base da concessão é 1.000,00€ (mil euros) mensais, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor;---*

*5. As propostas devem ser apresentadas em carta fechada, na Sede da Freguesia de Cidade da Maia, ou enviadas pelo correio em carta registada para a morada supra referida, até à data limite de 20 dias após a publicação do Anúncio em Jornal Nacional;---*

*6. A abertura das propostas realizar-se-á no primeiro dia útil a seguir à data limite para entrega das mesmas, na Sala de Reuniões da Freguesia de Cidade da Maia, Avenida D. Manuel II nº 1573, 4470-334 Maia, tendo início às 14:00h;---*

*7. A concessão do imóvel será feita de acordo com os critérios do ponto 15 do Programa do Procedimento;---*

*8. Os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas, pelo prazo de 66 (sessenta e seis) dias a contar do data da realização do ato público de abertura de propostas;---*

*9. Se, não houver lugar à concessão por nenhuma das propostas concorrentes apresentar os requisitos exigidos, a Freguesia de Cidade da Maia utilizará os elementos legais à sua disposição, com vista à concretização da respetiva concessão.---*



**Junta de Freguesia Cidade da Maia**  
**ATA DA TERCEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA**  
**MANDATO 2021/2025**

**Data:** trinta e um de janeiro de dois mil e vinte e três.

**Local:** Sede de Junta de Freguesia.

**Presidiu:** Olga Cristina Rodrigues da Veiga Freire.

**Estiveram presentes:**

**Presidente:** Olga Cristina Rodrigues da Veiga Freire

Substituto Legal Manuel Tavares da Costa Cardoso Gomes

**Secretário:** José Carlos dos Santos Azevedo

**Vogal:** Palmira Maria de Moura e Costa

**Vogal:** Mário Jorge Guedes Martins

**Vogal:** Manuela Styliano Magalhães Carreira da Costa

**Vogal:** Ana Paula Costa de Sousa Lima Santos

**Início da Reunião:** dezanove horas.

**Encerramento:** vinte horas e trinta minutos.

**Secretariou:** José Carlos dos Santos Azevedo

**Cronologia dos assuntos tratados:** A ordem da própria agenda.

**ORDEM DE TRABALHOS**

- 1. APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR**
- 2. CONCURSO PÚBLICO PARA CONCESSÃO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE BEM DO DOMÍNIO DESTA JUNTA DE FREGUESIA PARA EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DESTINADO A RESTAURANTE.**

Proposta para início do procedimento concursal.

## APRECIÇÃO E VOTAÇÃO

### 1. APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR

Após leitura da ata da reunião anterior que, depois de lida e aprovada, é assinada por todos os membros do executivo.

### 2. CONCURSO PÚBLICO PARA CONCESSÃO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE BEM DO DOMÍNIO DESTA JUNTA DE FREGUESIA PARA EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DESTINADO A RESTAURANTE.

Considerando que o contrato de concessão do espaço destinado a Restaurante, situado no Parque Zoológico da Maia, termina no próximo no dia 04/07 (quatro de julho), torna-se necessário dar início a procedimento público concursal para concessão do referido espaço.

Assim, a Presidente de Junta apresentou proposta para início de procedimento público concursal para a concessão e utilização do bem do domínio desta junta de Freguesia, para a exploração de espaço destinado a restaurante, nos termos e condições no Programa de Concurso e Caderno de encargos, anexos a esta ata.

Colocado a votação dos presentes, foi aprovado, por unanimidade, a proposta apresentada.

É, igualmente, deliberado por unanimidade, convocar a assembleia de freguesia, em sessão extraordinária, apreciação e votação desta deliberação.

Aprovação em minuta.

Pelos membros presentes nesta reunião, foi deliberado aprovar, em conformidade com o nº 3, do artigo 57º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, as deliberações tomadas relativas aos pontos constantes da respetiva ordem de trabalhos.

Nada mais havendo a tratar, foi esta reunião encerrada e lavrada esta ata que depois de lida e aprovada, será assinada por todos os membros presentes.

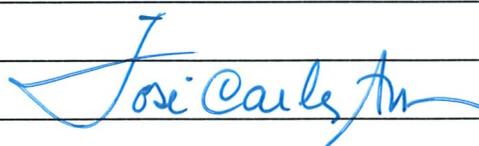
Presidente:

Vogal Substituto

Secretário

Tesoureiro

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



Vogal

---

Vogal

---

Vogal

---

