



Junta de Freguesia  
**Maceda**



## **EDITAL**

### **ABERTURA PARA CONCURSO GERAL DE ARRENDAMENTO PARA CONCESSÃO COMERCIAL DO BAR DO PAVILHAO GIMNODESPORTIVO DE MACEDA**

ÓSCAR MIGUEL GOMES SILVA, Presidente da Junta de Freguesia de Maceda, Município de Ovar:

Torna público que, nos termos do artigo 18<sup>a</sup> n.º 1, alínea f), da Lei 169/99 de 18 de Setembro e em harmonia com a deliberação tomada pelo Executivo desta Junta de Freguesia na sua reunião de 19 de Janeiro de 2023, se encontra aberto o concurso para a concessão de atividade comercial, para seguinte espaço, nos termos a seguir descritos:

1. Entidade Pública contratante: Freguesia de MACEDA
2. Objeto do Concurso: O concurso aberto pelo presente edital, visa escolher um operador económico para a **CELEBRAÇÃO DE UM CONTRATO DE ARRENDAMENTO e CONCESSÃO COMERCIAL** relativo ao seguinte espaço:

#### **1-BAR DO PAVILHAO GIMNODESPORTIVO DE MACEDA;**

O espaço supracitado será alvo de cedência por concessão por tempo determinado, por um **PERÍODO FIXO** compreendido entre as datas da celebração do contrato tendo o seu período de vigência sido fixado por 1 ano, podendo ser revogado ou prolongado caso ambas as partes assim desejarem.

3. Candidatos: Podem candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de reconhecida competência, solvibilidade e idoneidade, que não se encontrem em nenhuma das situações previstas no artigo 55.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro (nomeadamente, não serem devedores ao Município de Ovar, ao Estado Português e à Segurança Social e/ou encontrarem-se em estado de insolvência, fase de liquidação, dissolução, cessação da atividade ou qualquer processo análogo) e desde que possuam experiência no exercício da atividade comercial que se propõem desenvolver.

#### **4. Local, data limite e formalização das propostas:**

- a) As propostas deverão ser entregues pessoalmente na Junta de Freguesia de Maceda, até às 12.30 horas, do dia 5 de Fevereiro de 2023.
- b) O prazo referido na alínea anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de quinze dias até à entrega de pelo menos uma proposta para o espaço pretendido.

- c) As propostas devem ser redigidas em conformidade com o modelo constante do Programa de Concurso (anexo III ao presente edital).
  - d) Documentos que devem acompanhar as propostas: os que vêm referidos no art.º 7.º do Programa de Concurso.
  - e) As propostas são apresentadas em invólucro opaco, fechado e lacrado, com a seguinte menção: "Candidatura a Concessão/Arrendamento do BAR do Pavilhão Gimnodesportivo de Maceda"
- 5 Critérios de adjudicação: a adjudicação será feita à proposta mais vantajosa, tendo em conta, por ordem decrescente, os seguintes fatores:
- 5.1 Valor proposto de renda mensal – 40%;
  - 5.2 Experiência na gestão e exploração de estabelecimentos que garanta a prestação de um serviço de qualidade, comprovada através do respetivo curriculum comercial (experiência e mérito profissionais) – 30%;
  - 5.3 Projeto conceptual do espaço – 20% (da responsabilidade do proponente);
- a) O projeto conceptual do espaço é constituído por uma memória descritiva, que deve conter os seguintes itens:
- I) Denominação e explicação da atividade a exercer no espaço a concessionar;
  - II) Tipo de oferta de serviços;
  - III) Plano do pessoal a utilizar e respetivas habilitações profissionais;
  - IV) Dinamização do espaço;
  - V) Mobiliário/decoração;
  - VI) Outros que se considerem relevantes para apreciação da candidatura.
- 5.4 O prazo de entrada em funcionamento após a assinatura do contrato de concessão – 10%;
6. Prazo pelo qual é realizado o contrato de concessão: 12 meses, a contar da data da celebração do respetivo contrato.
7. Base de licitação para o espaço proposto: BAR DO PAVILHAO GIMNODESPORTIVO DE MACEDA: A base para o valor mensal da concessão é de 250€.
8. **Decisão final:** A decisão final do presente concurso ocorrerá por deliberação da Junta de Freguesia, a tomar na sua reunião do órgão Executivo.
9. Outras condições: As demais condições do presente concurso constam do Programa de Concurso (anexo I).
10. Consulta/fornecimento da documentação do concurso (Programa de Concurso; Clausulado Jurídico a incluir no contrato a celebrar): o processo de concurso pode ser consultado na sede da Junta de Freguesia de Maceda, ou podem ser requeridas fotocópias mediante o pagamento do respetivo custo, em conformidade com o fixado na tabela de taxas e licenças.

07.

11. A Junta de Freguesia de Maceda reserva-se o direito de solicitar aos candidatos os esclarecimentos que entender necessários e convenientes para a decisão do presente processo, assim como, de não adjudicar qualquer proposta, se entender que nenhuma delas salvaguarda plenamente os interesses da Freguesia de Maceda, e ainda de não adjudicar à proposta mais elevada, se julgar que assim convém aos interesses da Freguesia.

12. Prazo de validade: o presente procedimento é válido por 12 meses com possibilidade de renovação por períodos idênticos.

Para conhecimento geral se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares do costume.

Freguesia de Maceda, 19 de Janeiro de 2023

07

**Procedimento de Concurso para Concessão e Arrendamento do Bar do Pavilhão  
Gimnodesportivo de Maceda**

**(Anexo I)**

**Artigo 1º Entidade Pública Contratante**

1 - Freguesia de Maceda, NIF 509000975, Rua José Francisco Godinho, nº50, 3885-815 Maceda.

**Artigo 2º Objeto do Concurso**

1 - O concurso em epígrafe, aberto pelo presente edital, visa escolher um operador económico para a celebração de contrato de concessão comercial relativo ao Bar do Pavilhão Gimnodesportivo de Maceda, cuja infraestrutura é gerida pela Junta de Freguesia de Maceda mediante protocolo com a Camara Municipal de Ovar, destinado exclusivamente à instalação de um estabelecimento comercial nos termos definidos pela lei, por um período de 12 meses.

**Artigo 3º Identificação do local a arrendar/concessionar pela Junta de Freguesia de  
Maceda**

1-BAR DO PAVILHÃO GIMNODESPORTIVO DE MACEDA, sito na Rua das Fújacas na Vila de Maceda, composto por uma área técnica com balcão e arrecadação ao qual se possibilita o uso e fruição dos WC Públicos sito na área de receção existente no Pavilhão Gimnodesportivo de Maceda.

**Artigo 4º Dos Candidatos**

1- Podem candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de reconhecida competência, solvibilidade e idoneidade, que não se encontrem em nenhuma das situações previstas no artigo 55º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro (nomeadamente, não serem devedores ao Município de Ovar, ao Estado Português e à Segurança Social e/ou se encontrarem em estado de insolvência, fase de liquidação, dissolução, cessação da atividade ou qualquer processo análogo) e desde que possuam experiência no exercício da atividade comercial que se propõem desenvolver.

2 – Serão admitidos os candidatos que:

- a) Apresentem as suas candidaturas dentro dos prazos estabelecidos;
- b) As respetivas candidaturas estejam devidamente instruídas com todos os elementos identificados no presente programa de concurso.

3 – Serão excluídas todas as candidaturas que:

- a) Não cumpram os critérios de admissão;
- b) Apresentem dívidas ao Município de Ovar, às Finanças e à Segurança Social;

### **Artigo 5.º Prazo de receção das candidaturas**

- 1 - A data limite para entrega das candidaturas é o dia que constar do edital que publicitará em local de estilo da freguesia os espaços a arrendar bem como os prazos e termos das candidaturas.
- 2 - O prazo referido na alínea anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de quinze dias até a entrega de pelo menos uma proposta.

### **Artigo 6.º Local e modo de entrega das candidaturas**

- 1 – As propostas deverão ser entregues até às 12.30 horas do último dia para a apresentação das mesmas, pelos concorrentes ou seus representantes, na sede da Junta de Freguesia de Maceda, ou remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, sob pena de não serem admitidas.
- 2 – Aos concorrentes que entregarem pessoalmente a sua candidatura deverá ser passado recibo comprovativo.
- 3 – Se o envio da candidatura for feito por correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar da entrega qualquer reclamação na hipótese de a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o respetivo prazo de entrega.

### **Artigo 7.º Dúvidas e esclarecimentos**

- 1 – Os pedidos de esclarecimento e quaisquer dúvidas, surgidas na interpretação das peças do concurso deverão ser solicitados, por escrito, ao Executivo da Junta de Freguesia de Maceda, dentro dos primeiros três dias úteis a contar da data de publicação do anúncio.
- 2 – Os esclarecimentos previstos na alínea anterior devem ser prestados por escrito até ao quarto dia útil após a publicação do presente anúncio.
- 3 – Dos esclarecimentos prestados será dado conhecimento a todos os interessados que tenham procedido ou venham a proceder ao levantamento das peças de concurso, bem como a respetiva publicação através de edital afixado na sede da Junta de Freguesia.

### **Artigo 8º Modo de apresentação das candidaturas**

- 1 – As candidaturas deverão ser redigidas em conformidade com o modelo anexo III, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas ou em duplicado.
- 2 – Sob pena da sua exclusão, as candidaturas deverão ser acompanhadas da documentação exigida no ponto 9 do presente programa e colocadas em invólucro opaco, fechado e lacrado, com a seguinte menção: “Candidatura para Concessão/Arrendamento Comercial, sito na Rua das Fujacas, Vila de Maceda, Concelho de Ovar.

## Artigo 9.º Elementos que constituem a candidatura

1 – A Proposta é constituída por:

- a) Declaração na qual o concorrente indique o seu nome, número fiscal de contribuinte, número de bilhete de identidade ou de pessoa coletiva, estado civil e domicílio ou, no caso de ser uma pessoa coletiva, a denominação social, a sede, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, registo comercial de constituição e das alterações do pacto social e ainda, deve indicar o nome do necessário fiador que a Junta de Freguesia exige, morada completa, n.º do Bilhete de Identidade e n.º Fiscal de Contribuinte.
- b) Currículo comercial do concorrente no domínio da exploração de estabelecimentos de restauração e bebidas e bares;
- c) O projeto conceptual do espaço, constituído por uma memória descritiva, deve conter os seguintes itens:
  - I) Denominação e explicação da atividade a exercer ( café, bar, etc.);
  - II) Tipo de oferta de serviços (refeições ensacadas, cafetaria ou bebidas etc.);
  - III) Plano do pessoal a utilizar e respetivas habilitações profissionais;
  - IV) Dinamização do espaço;
  - V) Mobiliário/decoração;
  - VI) Outro aspetos que considere relevantes para apreciação da candidatura.

2 – Documentos:

- a) A proposta elaborada nos termos do anexo III, devidamente preenchido e instruído, bem como a aceitação do clausulado jurídico constante no anexo.
- b) Documento comprovativo como tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no estado de que seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal ou a respetiva autorização para consulta da situação;
- c) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a situação relativamente às contribuições para a segurança social, ou a respetiva autorização para consulta da situação;
- d) Documento em como não se encontra na situação prevista na alínea i) do artigo 55º do Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de Janeiro (certidão do registo criminal, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou no caso de pessoas coletivas, dos titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação);
- e) Quaisquer outros documentos que o candidato considere essenciais para apreciação da sua proposta, nomeadamente os que sejam adequados à comprovação da sua idoneidade profissional e da capacidade técnica e financeira para a promoção e exploração do estabelecimento objeto do presente concurso.



### **Artigo 10º Ato Público – Admissão dos candidatos**

- 1 - A abertura das propostas apresentadas pelos candidatos ocorrerá em ato público, a realizar na Sede da Junta de Freguesia (Sala de Assembleia), definido, data e hora, por edital público da Junta de Freguesia de Maceda, assinado pelo executivo;
- 2 – Nos termos dos artigos 5º e 6º, do presente programa de concurso, a data referida na alínea anterior poderá ser prorrogada por períodos sucessivos de quinze dias até o encerramento do procedimento.

### **Artigo 11º Visita ao local objeto do concurso**

- 1 – Durante a fase de elaboração das propostas, os interessados podem visitar o espaço objeto do presente concurso se este se encontrar devidamente montado e instalado.
- 2 – Para efeitos do número anterior, os candidatos devem requerer, previamente, a marcação do dia e hora para a realização de visita ao local.

### **Artigo 12º Valor base da renda**

O valor base para a renda no espaço identificado no artigo 3, é de 250€, devendo acrescer a este parcelas de 10€ se a proposta entender avaliar o valor da renda num montante superior.

### **Artigo 13º Prazo de validade da proposta**

- 1 – Os candidatos ficam obrigados a manter as suas propostas durante o período mínimo de 60 dias contados da data limite para a sua entrega.
- 2 – O prazo referido no número anterior considera-se automaticamente prorrogado se os concorrentes nada requererem em contrário.

### **Artigo 14.º Critérios de adjudicação**

- 1 – A adjudicação será feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa.
- 2 – As propostas serão analisadas e valoradas (de 0 a 20) de acordo com a seguinte fórmula, sendo a proposta economicamente mais vantajosa aquela que obtiver maior pontuação, de acordo com os seguintes critérios:

$$PG = (40\%R) + (30\%C) + (20\%E) + (10\%P)$$

PG representa a pontuação global da proposta (de 0 a 20);

R representa a pontuação obtida na variável renda mensal proposta;

C representa a pontuação obtida na variável currículo profissional;

E representa a pontuação obtida na variável qualidade do projeto de exploração;

P representa a pontuação obtida na variável prazo de entrada de funcionamento;

a) Renda – 40%

A classificação das propostas relativamente a este critério é efetuada atribuindo-se 20 valores à proposta da renda mensal mais elevada e 10 valores à proposta de renda mais baixa. Para as propostas de valores intermédios são atribuídos valores obtidos através da interpolação linear.

b) Currículo profissional – 30%

Experiência na gestão e exploração de estabelecimentos comerciais, que garanta a prestação de um serviço de qualidade, comprovada através do respetivo curriculum comercial (experiência e mérito profissionais). Neste parâmetro será avaliada a experiência do candidato na atividade comercial a que se propõe:

- a) Sem qualquer experiência ..... 0 valores;
- b) Com experiência até 1 ano .....10 valores;
- c) Com experiência até 3 anos..... 14 valores;
- d) Com experiência até 5 anos .....16 valores;
- e) Com mais de 5 anos de experiência. 20 valores;

c) Qualidade do projeto de exploração – 20%

Sendo que o projeto conceptual do espaço é constituído por uma memória descritiva, que deve conter os seguintes itens:

- I) Denominação e explicação da atividade a exercer;
- II) Tipo de oferta de serviços;
- III) Plano do pessoal a utilizar e respetivas habilitações profissionais;
- IV) Dinamização do espaço;
- V) Mobiliário e decoração;
- VI) Outros aspetos que considerem relevantes para a apreciação da candidatura. Nestes parâmetros serão avaliados a ideia/conceito de estabelecimento comercial a instalar no espaço, em especial a sua inserção e a sua adequabilidade no espaço existente e na envolvente, de acordo com os seguintes níveis qualitativos:

- a) Altamente adequado.....20 valores;
- b) Muito adequado.....16 valores;
- c) Adequado.....12 valores;
- d) Pouco adequado.....8 valores;

d) O prazo de entrada em funcionamento após a assinatura do contrato de arrendamento – 10%;

A classificação deste critério é efetuada atribuindo-se 20 valores ao prazo de entrada em funcionamento mais rápido e de 10 valores ao prazo mais afastado. Para os prazos intermédios atribuídos valores obtidos através da interpolação linear.

3) A Junta de Freguesia de Maceda reserva-se o direito de solicitar aos concorrentes os esclarecimentos que entender necessários e convenientes para a tomada da decisão de adjudicação assim como de não adjudicar qualquer proposta, se entender que nenhuma delas salvaguarda plenamente os interesses da Freguesia de Maceda, e ainda de não adjudicar à proposta mais elevada, se julgar que assim convém aos interesses da Freguesia.



07

### **Artigo 15.º Decisão final e de adjudicação**

- 1 - As propostas serão objeto de apreciação pela Junta de Freguesia de Maceda, na reunião do órgão Executivo, a qual deverá elaborar um relatório fundamentado sobre o mérito das propostas apresentadas.
- 2 – A decisão de adjudicação proferida pela Junta de Freguesia é notificada a todos os concorrentes devidamente acompanhado pelo relatório final.
- 3 – Não existe dever de adjudicação quando as propostas apresentadas não satisfaçam as necessidades e as exigências da entidade adjudicante.

### **Artigo 16.º Minuta do contrato**

- 1 – Em simultâneo com a decisão de adjudicação, a Junta de Freguesia notifica o adjudicatário para a celebração do Contrato de Arrendamento/Concessão Comercial.
- 2 – A minuta vai ser celebrada nos termos do clausulado jurídico constante do Programa de Concurso (anexo II ao presente edital) e considera-se aceite se existir aceitação expressa ou caso não haja reclamação nos quatro dias subsequentes à respetiva notificação.
- 3 – As eventuais reclamações à minuta só podem ter como fundamento a previsão de obrigações que contrariem ou que não constem dos documentos que integram o presente procedimento, nomeadamente o presente programa do concurso (anexo I) e no clausulado jurídico (anexo II).

### **Artigo 17.º Outorga do Contrato**

- 1 – A outorga do contrato deve ter lugar no prazo máximo de 3 dias, contados da data da aceitação da minuta ou da decisão sobre eventuais reclamações.
- 2 – Para o efeito, a Junta de Freguesia comunica ao adjudicatário, com a antecedência mínima de um dia, da hora, data e local em que ocorrerá a outorga do contrato.
- 3 – A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não comparecer no dia, hora e locais fixados para a outorga do contrato.
- 4 – Nos casos previstos no número anterior, a Junta de Freguesia adjudica a proposta ordenada em lugar subsequente.

### **Artigo 18º Caução**

- 1 – Sob pena da adjudicação caducar, o adjudicatário deverá prestar caução através do depósito em dinheiro, no prazo de dez dias após a notificação da decisão de adjudicação.
- 2 – A caução, de valor corresponde a duas rendas mensais, destina-se a garantir a obrigação do adjudicatário celebrar o contrato respetivo.

### **Artigo 19.º Contagem de prazos**

Os prazos previstos no presente anúncio são contabilizados em dias úteis.

### **Artigo 20.º Falsas declarações**

Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos do procedimento criminal, a falsificação de qualquer documento ou a prestação de falsas declarações determina a caducidade da adjudicação e a adjudicação da proposta em lugar subsequente.

### **Artigo 21.º Propostas condicionadas ou com variantes**

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes dos artigos do clausulado jurídico.

### **Artigo 22º Publicidade**

- 1 – Abertura do concurso será publicada no jornal de âmbito local ou em Editais afixados nos lugares do costume.
- 2 – O presente procedimento será publicitado, por intermédio de Edital afixado no átrio da sede da Junta de Freguesia.

### **Artigo 23º Validade**

- 1 – O presente procedimento concursal é válido até a conclusão do arrendamento comercial do APS, prorrogando-se assim, a data limite de apresentação das candidaturas mencionada no ponto 1, do artigo 5º, do presente Programa de Concurso, por períodos sucessivos de quinze dias até a efetiva entrega de pelo menos uma proposta para o espaço identificado no presente procedimento.

Aprovado por deliberação da Junta de Freguesia de Maceda, de 19 de Janeiro de 2023

  
\_\_\_\_\_  
Presidente da Junta – Osear Miguel Gomes Silva  
\_\_\_\_\_  




**CLAUSULADO JURIDICO:**

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL / CONCESSÃO:**

**(Anexo II)**

**Condições gerais:**

**Primeiro Outorgante: Junta de Freguesia de Maceda, com sede na Rua José Francisco Godinho nº50 com o NIF 509000975, doravante designado por senhorio;**

**Segundo Outorgante: a preencher oportunamente;**

**Cláusula Primeira (Objeto)**

1 – O contrato de concessão de arrendamento comercial tem por objeto o arrendamento de espaço comercial sito no Pavilhão Gimnodesportivo de Maceda, sito na Rua das Fujacas (composto por um balcão comercial e arrumos).

2 – O espaço arrendado destina-se exclusivamente ao exercício da atividade comercial, não podendo ser utilizado para outras finalidades, nem ser sublocado, no todo ou em parte, sob pena de resolução contratual.

**Cláusula Segunda (Duração)**

1 – O contrato é celebrado no regime de duração limitada, pelo prazo de duração efetiva de 12 meses, contados da assinatura do respetivo contrato de arrendamento para concessão comercial mediante licenciamento proposto pela entidade competente para o efeito, nas datas definidas pela mesma.

2 – Após o decurso deste prazo, o contrato considera-se tacitamente prorrogável por períodos sucessivos de 12 meses, quando não denunciado ou resolvido por qualquer das partes.

§ Primeiro – A Junta de Freguesia de Maceda poderá opor-se à sua renovação mediante comunicação escrita à outra parte, por carta registada com aviso de receção, efetuada com a antecedência mínima de 30 dias sobre o termo do contrato, ou de qualquer uma das suas renovações.

§ Segundo – O Arrendatário/Concessionário poderá impedir a sua renovação automática mediante comunicação escrita à Junta de Freguesia de Maceda, por carta registada com aviso de receção, efetuada com a antecedência mínima de 30 dias, por se tratar de um contrato cujo prazo de duração inicial, bem como, a sua renovação, ser igual ou superior a três meses e inferior a um ano;

3 - Em caso de denúncia do presente contrato por iniciativa do Arrendatário, fica o mesmo obrigado, durante o período de pré-aviso, a mostrar a concessão a eventuais interessados, no horário de funcionamento do estabelecimento.



### **Cláusula Terceira (Pagamento)**

- 1 – O valor da renda mensal contratado começará a ser paga após a assinatura do contrato.
- 2 – As prestações mensais deverão ser liquidadas até ao dia 10 do mês anterior a que respeitar, na secretaria da Junta de Freguesia de Maceda, ou transferência bancária para conta a fornecer pelo Primeiro Outorgante.
- 3 – A renda será atualizada de acordo com a aplicação dos coeficientes de atualização legais previstos para o ano correspondente e aplicáveis aos arrendamentos comerciais consagrado pelo n.º 2 do art. 1077 do Código Civil e tendo em conta também os volumes de faturação do concessionário no ano anterior para a época definida no âmbito deste regulamento.
- 4 – Acresce ao valor fixo da renda mensal a imputação de custos energéticos que deverão ser assumidos pelo arrendatário.
- 5 – O pagamento da concessão/arrendamento será efetuado mediante os montantes apresentados pela concessão em proposta anexa ao regulamento pelo concessionário consoante o ponto 7 do EDITAL de Abertura do Concurso ao qual se poderá proceder a alterações mediante a ocupação efetiva e duração da concessão.


### **Cláusula Quarta (Mora)**

- 1- No caso de se verificar mora do pagamento, o Arrendatário fica obrigado a pagar, para além do valor da renda em dívida, o pagamento de um valor correspondente a 20% do valor da renda e ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia.
- 2- No caso de mora superior a 60 dias está ainda sujeito à resolução do contrato de arrendamento/concessão sem direito a qualquer indemnização conforme estipulado nas alíneas c) e d) do número 1) da Cláusula Sexta deste Contrato de Concessão de Arrendamento.

### **Cláusula Quinta**

#### **(Deveres do Arrendatário)**

- 1 – Atendendo à circunstância do espaço concessionado se integrar em domínio público marítimo, sob alçada da Agencia Portuguesa do Ambiente e da Capitania do Porto de Aveiro, deve imperar a qualidade no atendimento, serviços prestados e produtos vendidos de acordo com as normas estabelecidos por essas entidades, obrigando-se o Concessionário, no desenvolvimento da sua atividade comercial a:
  - a) Cumprir escrupulosamente as regras de higiene exigíveis para um estabelecimento comercial ou de bar e demais equipamentos envolventes;
  - b) Impor aos seus funcionários, caso os haja, regras de higiene, quer relativamente a si, quer nos serviços de atendimento a clientes;
  - c) Manter o bom nível dos serviços, montados com pessoal competente e delicado e de boa apresentação;

- 
- d) Adquirir os melhores géneros do mercado, em perfeito estado de sanidade, devendo os serviços serem confeccionados com qualidade;
  - e) Dar assídua assistência à exploração dos respetivos serviços e manter o seu bom nome comercial no mercado, através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal ao seu serviço;
  - f) Possuir um livro de reclamações, nos termos da lei e proceder de acordo com esta.

2 – Constituem também obrigações do Arrendatário:

- a) Conservar e manter em boas condições de funcionamento todas as instalações e canalizações de água, eletricidade, os vidros, os tetos, as portas e as paredes e demais equipamentos do local arrendado, sendo de sua responsabilidade as reparações relativas às mesmas.
- b) O fornecimento e apetrechamento de todo o material, móveis, utensílios, artigos e produtos necessários ao seu funcionamento nos respetivos serviços, designadamente balcão, frigorífico, fogão, arcas frigoríficas, serviços de copa, de mesa e esplanada etc.;
- c) A obter ou alterar, para o seu nome, o contador da luz e o pagamento pontual dos respetivos consumos assim que existam;
- d) Cooperar com a Junta de Freguesia de Maceda na abertura e fecho do Pavilhão Gimnodesportivo adaptando os seus horários ao bom funcionamento dos alugueres e ocupações do Pavilhão.
- e) Todas as despesas de natureza fiscal e policial, tais como licenças exigíveis para a utilização do arrendado e para nele poder funcionar um estabelecimento de restauração, contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros idênticos ou inerentes;
- f) Contratar os seguros exigíveis por lei, nomeadamente de acidentes de trabalho, responsabilidade civil e de incêndio, bem como o pagamento dos respetivos prémios.

3 – Todas as obras que o Arrendatário pretender fazer, nomeadamente de beneficiação, adaptação, decoração e arranjo interior ou exterior, necessárias ao fim a que se destina o equipamento concessionado, bem como todo e qualquer tipo de benfeitorias, são exclusivamente da sua responsabilidade e só poderão ser realizadas, desde que previamente submetidas à apreciação da Junta de Freguesia de Maceda e desde que obtido o seu consentimento por escrito.

4 - O Concessionário/Arrendatário do Bar do Pavilhão Gimnodesportivo de Maceda, renuncia expressamente a um eventual direito a qualquer indemnização pelas obras ou benfeitorias realizadas, ou de por elas invocar ou exercer eventual direito de retenção, que ficam assim, a fazer parte integrante do imóvel objeto do presente contrato.

5 – Findo o contrato, o Concessionário/Arrendatário, obriga-se a entregar à Junta de Freguesia de Maceda, o Bar do Pavilhão Gimnodesportivo de Maceda, livre de pessoas e bens, no estado em que se encontra atualmente, nomeadamente excelente estado de conservação, conforme estipulado na alínea a) do ponto 2 desta mesma cláusula.

6 - Findo o contrato de concessão, o Concessionário obriga-se a remover todas as obras por eles executadas na concessão, se assim a Junta de Freguesia de Maceda o requisitar, entregando-a no estado em que se encontra atualmente.

7 – O incumprimento das obrigações do Concessionário/Arrendatário está sujeito às sanções previstas na Cláusula Sétima do presente contrato.

#### **Cláusula Sexta (Resolução)**

1 – Constituem causas legítimas de resolução do contrato de arrendamento:

- a) Transmissão para terceiros de qualquer atividade, incluindo sublocações do locado pelo Arrendatário, sem autorização da Junta de Freguesia de Maceda;
- b) Desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas pela Junta de Freguesia de Maceda, relativamente à conservação, segurança e serviços existentes e às obrigações da Cláusula Quinta;
- c) Falta por parte do arrendatário do pagamento da renda, com mora superior a 60 dias;
- d) Não é devido pela Junta de Freguesia qualquer indemnização por motivo da resolução nos termos da alínea anterior, ficando ainda o arrendatário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

#### **Cláusula Sétima (Caducidade)**

1 – Este contrato de Concessão/Arrendamento do Bar do pavilhão Gimnodesportivo de MAceda, caduca com a falência ou insolvência.

2 – Se a concessão cessar por motivo de caducidade, o concessionário não terá direito a qualquer indemnização, nem à devolução da caução, nem a qualquer compensação em dinheiro – que a elas expressamente renunciam – ainda que por facto deles o arrendado tenha aumentado de valor locativo.

3 – Nem a Junta de Freguesia de Maceda assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do Concessionário no âmbito da exploração comercial ou de bar.

#### **Cláusula Oitava (Trespasse)**

O Arrendatário/Concessionário renuncia expressamente ao direito ao trespasse do local arrendado.

#### **Cláusula Nona (Sequestro)**

1 – A Junta de Freguesia de Maceda poderá declarar o sequestro do locado arrendado/concessionado sempre que o Arrendatário abandona, sem causa legítima, a exploração comercial.

## MODELO DA PROPOSTA (Anexo III)

(De acordo com o disposto no Artigo 4.º do Programa de Concurso)

Exmo. Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Maceda

Eu, \_\_\_\_\_  
Casado/solteiro/divorciado \_\_\_\_\_  
morador na rua \_\_\_\_\_, com  
o NIF: \_\_\_\_\_ (nome, estado civil, profissão, morada e número de contribuinte,  
ou firma e sede), depois de ter tomado inteiro conhecimento do clausulado constante  
no anexo II e do Programa do Concurso para o arrendamento de concessão comercial  
do Bar do Pavilhão Gimnodesportivo de Maceda, sito na Rua das Fujacas, freguesia de  
Maceda, Concelho de Ovar e obriga-se ao seu cumprimento, oferecendo a quantia  
mensal de \_\_\_\_\_ euros

(por extenso e por algarismos), a título de renda.

Acresce a indicação, para os devidos efeitos, de que pretende ter em funcionamento o locado  
no prazo de \_\_\_\_\_ dias após a assinatura do contrato de arrendamento.

Maceda, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2021

(Assinatura) \_\_\_\_\_

Junta a documentação exigida por força do disposto no disposto no artigo 9º do  
Programa de concurso:

- i Declaração nos termos da alínea a), do nº1 do artigo 9º; ii Curriculum Comercial, de acordo com a alínea b) do nº 1 do artigo 9º iii Projeto conceptual do espaço nos termos da alínea c), do nº1 do artigo 9º iv Documento comprovativo da situação tributária ou a respetiva autorização nos termos legais, para a consulta da mesma, nos termos da alínea b), do nº2 do artigo 9º;
- v Documento comprovativo da situação regularizada relativamente às contribuições para a segurança social ou a respetiva autorização, nos termos legais, para consulta da mesma, nos termos da alínea c), do nº 2, do artigo 9º; vi Certidão do registo criminal, nos termos da alínea d), do nº2, do artigo 9º;
- vii Outros documentos nomeadamente os que sejam adequados à comprovação da sua idoneidade profissional e da capacidade técnica e financeira, nos termos da alínea e) do nº2;

Assinatura do Candidato:

\_\_\_\_\_

- 2 – Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do Arrendatário/Concessionário.
- 3 – Se o Concessionário/Arrendatário se mostrar disposto a reassumir a referida exploração e derem garantias de a conduzir nos termos do Contrato de Concessão e Arrendamento, esta poderá ser restituída, se assim o entender a Junta de Freguesia de Maceda.

#### **Cláusula Décima (Modificações)**

Este contrato-promessa traduz e constitui o integral acordo celebrado entre as partes, só podendo ser modificado por documento escrito e assinado por ambas, junto a este contrato como seu aditamento.

#### **Cláusula Décima Primeira (Notificações)**

- 1- A comunicação de novas moradas de qualquer das Partes deverá ser sempre efetuada por carta registada com aviso de receção à outra Parte.
- 2- O envio de carta registada com aviso de receção para a morada do "Fiador" ou para a do locado do "Arrendatário" será prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação, ou seja, se realizou a interpelação daquela para a realização do pagamento da renda, sendo este o caso.

#### **Cláusula Décima Segunda (Fiador)**

1. O Fiador, agindo em seu nome pessoal e na qualidade de pagador solidário, desde já, renuncia ao benefício da excussão prévia, assumindo solidariamente com o Arrendatário, o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato de arrendamento e seus aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens.
2. O Fiador declara, ainda, que a fiança subsistirá pelos períodos de renovação do presente contrato e ainda que se verifiquem alterações de renda.

**Aprovado por deliberação da Junta de Freguesia de Maceda a 19 de Janeiro de 2023**

Junta de Freguesia de Maceda

Presidente da Junta – Óscar Miguel Gomes Silva