



PG/22/2025

PROGRAMA DE CONCURSO

**Concurso Público para Utilização e Exploração
do Espaço para comércio e/ou serviços, integrado no Edifício da Antiga
Cerâmica Arganilense**

ÍNDICE

Disposições Gerais	3
Identificação e objeto do concurso	3
Entidade Adjudicante	3
Esclarecimentos.....	3
Consulta e Disponibilização do processo	3
Proposta	4
Documentos que acompanham a proposta.....	5
Modo e Prazo de apresentação das propostas	5
Prazo de duração da exploração.....	5
Preço Base	6
Critério de adjudicação	6
Documentos de Habilitação e caução	7

Secção I
Disposições Gerais

Cláusula 1.^a

Identificação e objeto do concurso

1. O presente concurso é designado por “**Concurso Público para Utilização e Exploração do Espaço para comércio e/ou serviços, integrado no Edifício da Antiga Cerâmica Arganilense**”, e tem por objeto selecionar a proposta economicamente mais vantajosa para utilização e exploração do referido espaço.
2. A instalação tem uma área 583,50 m² e encontra-se devidamente assinalada no Anexo I ao caderno de encargos.

Cláusula 2.^a

Entidade Adjudicante

A Entidade Adjudicante é o Município de Arganil, sito na Praça Simões Dias, Apartado 10, 3304-954 Arganil, com os números de telefone 235200150 e endereço eletrónico geral@cm-arganil.pt.

Cláusula 3.^a

Esclarecimentos

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do processo de concurso devem ser solicitados pelos interessados, por escrito, ao júri do presente concurso, durante o primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados pelo Júri do Concurso, por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
A falta de resposta até esta data implicará a prorrogação do prazo para a apresentação das propostas, no mínimo, por período equivalente ao do atraso verificado.
3. Os esclarecimentos referidos nos números anteriores fazem parte das peças do procedimento e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

Cláusula 4.^a

Consulta e Disponibilização do processo

1. As peças que constituem o presente procedimento (Programa de concurso e caderno de encargos) encontram-se patentes na Divisão de Administração Geral e Financeira

- Subunidade Financeira do Município de Arganil sita Praça Simões Dias, Apartado 10, 3304- 954 Arganil, onde podem ser examinadas, das 9h00 às 13h00 e das 14h00 às 17h00, desde o dia da última publicação do anúncio, até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.
2. As peças do procedimento serão disponibilizadas para consulta na plataforma eletrónica <https://www.acingov.pt/acingovprod/2/index.php/> e no portal municipal www.cm-arganil.pt.

Cláusula 5.^a

Concorrentes

1. É concorrente a entidade, pessoa singular ou coletiva, que participa no procedimento mediante a apresentação de uma proposta.
2. Não podem ser concorrentes, ou integrar qualquer agrupamento, as entidades que se encontrem em qualquer uma das situações referidas no art.º 55 do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, e ulteriores alterações.
3. Podem ser concorrentes um agrupamento de pessoas singulares ou coletivas, qualquer que seja a atividade por elas exercida, sem que entre as mesmas exista qualquer modalidade jurídica de associação. Todavia, os seus membros não podem ser concorrentes no mesmo procedimento nem integrar outro agrupamento concorrente.
4. Todos os membros de um agrupamento concorrente serão solidariamente responsáveis, perante a entidade adjudicante, pela manutenção da proposta.
5. Em caso de adjudicação todos os membros do agrupamento concorrente se devem associar, antes da celebração do contrato.

Cláusula 6.^a

Proposta

1. O concorrente manifesta, na proposta, a sua vontade de contratar e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
2. O preço total da proposta deverá ser expresso em euros, por extenso e algarismos, o qual não deverá incluir o valor do IVA, devendo o concorrente referir que aquele acresce o IVA à taxa legal.
3. As propostas deverão ser devidamente assinadas e redigidas em língua portuguesa.

4. Os concorrentes deverão manter as suas propostas por um período mínimo de 66 dias.

Cláusula 7.^a

Documentos que acompanham a proposta

1. A proposta, elaborada nos termos no ponto anterior, é acompanhada pelos seguintes documentos:
 - a) Proposta conforme Modelo – Anexo I ao programa de procedimento;
 - b) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo II ao presente Programa de concurso, assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para a obrigar;
 - c) Curriculum da equipa a afetar à exploração, incluindo os responsáveis pela gestão e exploração, onde conste, os anos da atividade e experiência profissional na área que se propõe explorar;
 - d) Memória descritiva e justificativa, sobre o modo de exercer a utilização e exploração do espaço, evidenciando os requisitos que considere relevantes para a avaliação da sua proposta, designadamente no que respeita ao modelo de gestão, animação e dinamização.
 - e) Caso o adjudicatário se proponha a executar obras para o exercício da atividade, deverá apresentar informação relativa às mesmas (descrição e valorização) e respetivo prazo de execução previsto.

Cláusula 8.^a

Modo e Prazo de apresentação das propostas

As propostas deverão ser entregues na plataforma ACINGOV até às 23:59 do 7.^o dia (seguidos) contados a partir da data da última publicação (página da internet do Município e jornais).

Cláusula 9.^a

Prazo de duração da exploração

1. O período de utilização e exploração do espaço para comércio e/ou serviços integrado no Edifício da Antiga Cerâmica Arganilense é de 10 anos, a contar da data da disponibilização do espaço, sendo que no caso de o adjudicatário realizar obras haverá um período de carência através de isenção do pagamento de rendas durante 3 anos.

2. A utilização e exploração do espaço pode a todo tempo, mediante aviso prévio expedido por ofício registado com antecedência mínima de 120 dias úteis, ser denunciada pela Câmara Municipal ou pelo adjudicatário.

Cláusula 10.^a

Preço Base

O valor base mensal é de 400,00€, ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor, atualizável anualmente de acordo com o índice de preços do consumidor, sendo que no caso de o adjudicatário realizar obras haverá um período de carência através de isenção do pagamento de rendas durante 3 anos.

Cláusula 11.^a

Critério de adjudicação

A adjudicação é feita de acordo com o critério da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes fatores:

a) Preço oferecido pela exploração e utilização..... 40%

- 10 pontos Preço oferecido igual ao Preço Base (PB)
- 20 pontos > PB até 25% superior ao PB
- 30 pontos > a 25% do PB até 45% superior ao PB
- 40 pontos >a 45% do PB até 70% superior ao PB
- 50 pontos >a 70% do PB

b) Valia técnica da proposta 60%

b)1. Equipa a afetar à exploração do estabelecimento incluindo os responsáveis pela gestão e exploração, onde conste, os anos da atividade e experiência profissional na área objeto do procedimento.....50%

- 5 pontos - Sem experiência
- 20 pontos - ≤ 5 anos
- 50 pontos - > a 5 anos

b) 2. - Modelo de Gestão, animação e Dinamização.....50%

- Excelente** – Apresenta um modelo de gestão inovador, com número de ações diversificado e relevante, de qualidade notável, reveladora de conhecimento profundo da realidade envolvente ao espaço e potencialmente captadora de novos públicos e plano das atividades propostas 50 pontos

Bom – Apresenta um modelo de gestão de qualidade básica, com o número de ações médio, de qualidade moderada, reveladora de baixo conhecimento da realidade envolvente ao espaço e medianamente dinamizadora de novos públicos e plano das atividades propostas 30 pontos

Insuficiente – Apresenta um modelo de gestão desajustado e sem qualidade, com proposta de ação e dinamização reveladora de um desconhecimento absoluto da realidade envolvente ao espaço e não dinamizadora de novos públicos 10 pontos

Em caso de empate de classificação, a adjudicação será efetuada ao concorrente que apresente o valor da renda mensal mais elevado.

Caso o empate ainda se verifique será utilizado o recurso a um sistema de sorteio que garanta a total aleatoriedade do resultado, sendo que o método previsto será efetuado da seguinte forma: O júri convocará todos os concorrentes a estarem presentes para a realização do sorteio, onde serão identificadas individualmente as propostas num envelope fechado, que depois de introduzidas numa tómbola serão sorteadas. A ordem de saída determinará a ordenação final das propostas.

Cláusula 12.^a

Documentos de Habilitação e caução

O Concorrente a quem venha a ser adjudicado o presente procedimento, deverá, no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação da decisão de adjudicação, apresentar os seguintes documentos de habilitação e caução:

- a) Declaração emitida conforme o modelo constante do Anexo III ao presente programa de concurso;
- b) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos;
- c) Caução nos termos fixados na 5.º cláusula do Caderno de Encargos.

Arganil, abril de 2025,

ANEXO I

Modelo de proposta

_____ (Indicar nome e morada e número fiscal, ou firma e sede e número fiscal), depois de ter (em) tomado perfeito conhecimento do processo de concurso para a “**Utilização e Exploração do Espaço para comércio e/ou serviços, integrado no Edifício da Antiga Cerâmica Arganilense**”, obriga-se a utilizar e explorar o imóvel em conformidade com o Caderno de Encargos e demais documentos patenteados a concurso e ao pagamento do valor total de, _____, ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor, a efetuar em* (*ver nota*) _____ no valor de _____, ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor, valor este atualizado de acordo com o Índice de Preços ao Consumidor.

Mais declara (m) que se submete (m) em tudo o que respeitar à utilização e exploração, ao que se achar prescrito na legislação em vigor.

Local e data, _____

Assinatura _____

***Nota**- Mencionar uma das opções: 84 prestações mensais (*exploração com carência de 3 anos-realização de obras*) ou 120 prestações mensais (*exploração sem período de carência*)

ANEXO II

Modelo de declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º do Código dos Contratos Públicos na redação do Decreto- Lei 111-B/2017 de 31 de agosto]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

a)...

b)...

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 - Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.

7 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local),... (data),... [assinatura (4)].

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 57.º

(4) Nos termos do disposto nos n.ºs. os 4 e 5 do artigo 57.º

ANEXO III

Modelo de declaração

/a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos na redação do Decreto- Lei 111-B/2017 de 31 de agosto]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), adjudicatário(a) no procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos:

2 - O declarante junta em anexo [ou indica...como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados (3)] os documentos comprovativos de que a sua representada (4) não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

3 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação 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.

... (local),... (data),... [assinatura (5)].

(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) Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.

(4) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(5) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º

ANEXO IV

MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA AUTÓNOMA

O Banco _____ (Identificação do Banco), com sede em _____, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o capital social de _____, presta favor do Município de Arganil, pessoa coletiva de direito público número 506.833.232, com sede na Praça Simões Dias, em Arganil, garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de _____, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que _____ (empresa adjudicatária), assumirá no contrato que com ela o Município de Arganil vai outorgar e que tem por objeto _____ (designação da obra/fornecimento/prestação de serviços), regulado nos termos da legislação aplicável (Decreto Lei n.º 18/2009, de 29 de Janeiro na sua atual redação).

O Banco obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação do Município de Arganil, sem que este tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que _____ (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato.

O Banco deve pagar aquela quantia no dia seguinte ao pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo Banco para as operações ativas, sem prejuízo da execução imediata da dívida assumida por este.

A presente garantia bancária autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção, nos termos previstos na legislação aplicável (Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação).

Data. Assinaturas.

Nota: Sendo o documento entregue em papel deve cumprir os seguintes requisitos: papel timbrado, selo branco, data e assinaturas reconhecidas.

Modelo de seguro-caução à primeira solicitação

A Companhia de Seguros _____, com sede em _____ matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ com o capital social de _____

_____ presta o favor do Município de Arganil e ao abrigo de contrato de seguro-caução celebrado com _____ (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de _____, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que _____ (empresa adjudicatária) com sede em _____ pessoa coletiva n.º _____ matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ sob o n.º _____ com o capital social de _____, assumirá no contrato que com ela o Município de Arganil, vai outorgar e que tem por objeto _____ (designação da obra/fornecimento/prestação de serviços), regulada nos termos da legislação aplicável (Decreto Lei n.º 18/2009, de 29 de janeiro na sua atual redação).

A Companhia de Seguros obriga-se a pagar aquela quantia nos cinco dias úteis seguintes à primeira solicitação do Município de Arganil, sem que este tenha de justificar o pedido e sem que a primeira possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que _____ (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato.

A Companhia de Seguros não pode opor ao Município de Arganil, quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro-caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

A presente caução, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção ou cancelamento, nos termos previstos no contrato e na legislação aplicável (Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto Lei n.º 18/2009, de 29 de janeiro na sua atual redação).

MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO

Vai _____, com sede em _____ pessoa coletiva n.º _____ matriculada na Conservatória do Registo Comercial _____ sob o n.º _____ com o capital social _____ depositar na Agência de ___ da Caixa Geral de Depósitos a quantia de _____ (por extenso, como caução exigida para a empreita/aquisição/prestação de serviços de _____ para os efeitos do disposto no artigo 88.º, n.º1, do Código dos Contratos Públicos. Este depósito será efetuado à ordem do Município de Arganil, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento.

Data,
Assinatura