



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

PROGRAMA DE CONCURSO

(Anexo I)

Artigo 1º

Entidade Pública Contratante

1 - Freguesia de Ferreira-a-Nova, com sede na Rua Celestino Lopes da Silva n.º 27, 3090-446 Ferreira-a-Nova.

Artigo 2º

Objeto do Concurso

O presente concurso, aberto pelo presente edital, visa escolher um operador económico para a celebração de um contrato de arrendamento comercial relativo ao Bar da Piscina Municipal da Ferreira-a-Nova, destinado exclusivamente à instalação de um estabelecimento de restauração e bebidas, por um período de 2 (dois) anos, renovável por períodos sucessivos de um ano, se nenhuma das partes se opuser à renovação no tempo e pela forma designada no artigo 1055º do Código Civil.

Artigo 3º

Identificação do Prédio

O arrendado, fica situado na Rua 1º de Maio n.º 1 - 3090-446, lugar e freguesia de Ferreira-a-Nova, Concelho da Figueira da Foz, é omissa na respetiva matriz predial, sendo constituído pelo espaço do bar, esplanada e anexo, sendo o acesso aos espaços em causa efetuado pela entrada secundária durante o período de funcionamento da Piscina Municipal de Ferreira-a-Nova.

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 Figueira da Foz, 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).

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:



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

- a) Não cumpram os critérios de admissão;
- b) Apresentem dívidas ao Município de Figueira da Foz, 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 09 de janeiro 2026.
- 2 – O prazo referido na alínea anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de quinze dias até à entrega de pelo menos uma proposta.

Artigo 6.º

Local e modo de entrega das candidaturas

- 1 – As propostas deverão ser entregues até às 17h00 horas do último dia para a apresentação de propostas, pelos concorrentes ou seus representantes, na sede da Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova, 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 verificarem, 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 de esclarecimento

- 1 – Os pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas, surgidas na interpretação das peças do concurso deverão ser solicitados, por escrito, ao Executivo da Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova, dentro dos primeiros cinco dias úteis a contar da data de publicação do anúncio.
- 2 – Os esclarecimentos previstos na alínea anterior devem ser prestados por escrito até ao oitavo 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.



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

Artigo 8.º

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 artigo 9.º do presente programa e colocadas em invólucro opaco e fechado, com a seguinte menção:

“Candidatura ao Arrendamento Comercial do espaço do Bar da Piscina Municipal de Ferreira-a-Nova, situado na Rua 1º de Maio n.º 1 - 3090-446, lugar e freguesia de Ferreira-a-Nova, Concelho da Figueira da Foz”.

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 de contribuinte, número de bilhete de identidade ou cartão de cidadão, estado civil e domicílio ou, no caso de ser uma pessoa coletiva, o respetivo número de 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, número do Bilhete de Identidade, ou do cartão de cidadão e número Fiscal de Contribuinte.

b) Curriculum Comercial do concorrente no domínio da exploração de estabelecimentos de restauração e bebidas;

c) O projeto conceptual do espaço, constituído por uma memória descritiva, deve conter os seguintes itens:

I) Denominação e explicação da atividade a exercer (restaurante ou snack-café);

II) Tipo de oferta de serviços (refeições ou cafetaria e bebidas);

III) Plano do pessoal a utilizar e respetivas habilitações profissionais;

IV) Dinamização do espaço;

V) Mobiliário/decoração;

VI) Outros aspetos que considerem 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 II;



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

- 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, 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;
- d) Documento em como não se encontra na situação prevista na alínea i) do artigo 55.º do Decreto-Lei n.º 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 10.º

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, no dia 03 de Fevereiro de 2026 pelas 21h00.

Artigo 11.º

Visita ao local objeto do concurso

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

Artigo 12.º

Base de licitação

O valor base de licitação para a renda mensal é de € 300,00 (Trezentos euros).

Artigo 13.º

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.



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

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:

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

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 – 40%

Experiência na gestão e exploração de estabelecimentos de restauração e bebidas, 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 de restauração e bebidas:

- 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 – 10%

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

- l) Denominação e explicação da atividade a exercer (restaurante ou snack-café);



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

- II) Tipo de oferta de serviços (refeições ou cafetaria e bebidas etc.);
- III) Plano do pessoal a utilizar e respetivas habilitações profissionais;
- IV) dinamização do espaço;
- V) Mobiliário/decoração;
- VI) Outros aspetos que considerem relevantes para apreciação da candidatura;

Neste parâmetro 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) 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 10 valores ao prazo mais afastado. Para os prazos intermédios são atribuídos valores obtidos através da interpolação linear.

3 – A Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova 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 Ferreira-a-Nova, e ainda de não adjudicar à proposta mais elevada, se julgar que assim convém aos interesses da Freguesia.

Artigo 15.º

Decisão final e de adjudicação

- 1 – As propostas serão objeto de apreciação pela Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova, 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 acompanhada pelo relatório final.
- 3 – Não existe dever de adjudicação quando as propostas apresentadas não satisfazem as necessidades e as exigências da entidade adjudicante.



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

Artigo 16.º

Minuta do contrato

- 1 – Em simultâneo com a decisão de adjudicação, a Junta de Freguesia notificará o adjudicatário para a celebração do Contrato de Arrendamento Comercial.
- 2 – A minuta será celebrada de acordo com o 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 cinco 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 30 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 cinco dias, 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 local 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 18.º

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 será de valor igual a duas rendas mensais e 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.



FREGUESIA DE FERREIRA-A-NOVA

Município de Figueira da Foz

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 22.º

Publicidade

- 1 – A abertura do concurso será publicada no jornal de âmbito local, no site da freguesia e nos 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 23.º

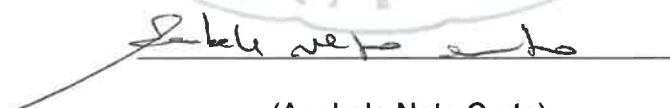
Validade

- 1 – O presente procedimento concursal é válido até à conclusão do arrendamento comercial do espaço do Bar da Piscina Municipal de Ferreira-a-Nova, prorrogando-se assim, a data limite de apresentação da candidatura mencionada no ponto 1, do artigo 5º, do presente Programa de Concurso, por períodos sucessivos de quinze dias até à entrega de pelo menos uma proposta.

Aprovado por deliberação do executivo da Junta de Freguesia de Ferreira-a-Nova, a 13 de Janeiro 2026.

Ferreira-a-Nova, 15 de Janeiro de 2026

A Presidente da Junta de Freguesia



(Anabela Neto Curto)