



## ANÚNCIO

Rui da Mota Correia, Presidente da Junta de Freguesia da Lomba, torna público que a Junta de Freguesia da Lomba vai promover um procedimento, para arrendamento do espaço a seguir identificado e nas condições enunciadas:

### 1. Entidade adjudicante

O presente procedimento é promovido pela Junta de Freguesia da Lomba, com sede no Largo Jose Saramago nº 174, 4515-248, freguesia da Lomba, concelho de Gondomar, com endereço do correio Eletrónico: geral@jf-lomba.pt.

### 2. Objeto do procedimento

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento do denominado **Bar da Praia da Lomba**, sito junto ao Rio Douro, na Freguesia da Lomba, Concelho de Gondomar, destinado à instalação de um estabelecimento de restauração e similares.

### 3. Programa de procedimento e caderno de encargos

O Programa do Procedimento e o Caderno de Encargos encontram-se patenteados no site da Junta de Freguesia da Lomba, no endereço [www.jf-lomba.pt](http://www.jf-lomba.pt).

### 4. Concorrentes

Podem concorrer todos os interessados, de acordo com o previsto no artigo 6º do Programa de Procedimento.

### 5. Valor Base

O Valor base da renda para o período de quatro meses é de 4.000,00€ (quatro mil euros).

### Critério da adjudicação

- 5.1 O critério de adjudicação será o da proposta mais vantajosa para os interesses visados pela Junta de Freguesia da Lomba, que corresponderá àquela que proponha o valor mais elevado para adjudicação do contrato de arrendamento.
- 5.2 O Valor mínimo admissível da proposta será de 1.000,00€ (mil euros), que correspondente a um mês da renda para o período de quatro meses estabelecida.

### 6. Propostas



As propostas devem ser elaboradas de acordo com o modelo constante do Anexo II ao programa do Procedimento.

## **7. Apresentação de propostas**

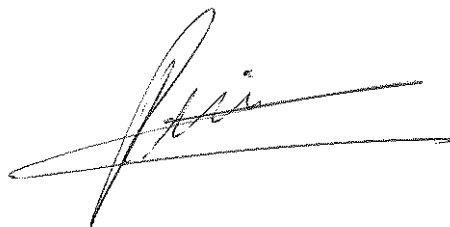
1. A proposta e demais documentos devem ser encerrados em envelope opaco e fechado, no rosto deverá ser escrito “Procedimento nº 1/NP/2022 – Arrendamento para exploração do Bar da Praia da Lomba”, e entregue no balcão da Junta de Freguesia da Lomba, sito com sede no Largo José Saramago n 174, Freguesia da Lomba, Concelho de Gondomar até ao dia 13 de maio de 2022.
2. No ato da entrega será efetuado o registo da candidatura.

## **8. Admissão de concorrentes e abertura das propostas**

- 8.1** A admissão dos concorrentes e a abertura das propostas será efetuada pelo Júri, sequencialmente, no dia 14 de maio, no salão nobre da Junta de Freguesia da Lomba, sito Largo José saramago nº 174, Freguesia da Lomba, Concelho de Gondomar, pelas 10h, seguindo-se a negociação com os concorrentes presentes.
- 8.2** O Júri exclui os concorrentes ou as propostas que não estejam de acordo com as instruções do presente Programa de Procedimento.



O Presidente da Junta de Freguesia



---

# Programa do Procedimento

Nº 1/NP/2022

---

**Arrendamento para exploração do  
Bar da Praia da Lomba – Junto ao Rio Douro**

---

**Junta de Freguesia da Lomba**



## PROGRAMA DO CONCURSO

### Artigo 1º

#### Objeto do procedimento

1. O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento do denominado **Bar da Praia da Lomba**, sito junto ao Rio Douro, na Freguesia da Lomba, Concelho Gondomar.
2. O espaço a arrendar destina-se à instalação de um estabelecimento para restauração e similares.

### Artigo 2º

#### Entidade Pública adjudicante

A entidade adjudicante é a Freguesia da Lomba, com sede no Largo José Saramago nº 174, Freguesia da Lomba, Concelho de Gondomar, contribuinte 507 314 492, contato telefónico nº 255 766 346, endereço de email: [geral@jf-lomba.pt](mailto:geral@jf-lomba.pt).

### Artigo 3º

#### Publicitação

1. O concurso para arrendamento do espaço, referidos no número 1, do artigo 1º, será precedido de edital publicado no site da Junta de Freguesia da Lomba e afixado nos lugares de estilo.
2. Do edital referido no número anterior constarão, obrigatoriamente, os seguintes elementos:
  - a) A identificação do espaço a arrendar;
  - b) O valor base para licitação;
  - c) O local, dia e hora para o ato da hasta pública.
3. Ao presente procedimento aplica-se o estabelecido na alínea u), do nº 1, do artigo 18º da Lei 75/2013 de 12 de setembro, o Decreto-Lei nº. 280/2007 de 7 de agosto, subsidiariamente as disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contrato de arrendamento, os princípios gerais da contratação pública bem como o Código do Procedimento Administrativo.

#### **Artigo 4º**

##### **Ato público e consulta do processo**

1. O ato público do presente concurso terá lugar pelas 10h do dia 14 de Maio de 2022, no Salão Nobre da Junta de Freguesia da Lomba, sito no Largo José Saramago n.º 174, Freguesia da Lomba, Concelho de Gondomar.
2. Os elementos do concurso encontram-se disponíveis para consulta no endereço eletrónico:  
[www.jf-lomba.pt](http://www.jf-lomba.pt)

#### **Artigo 5º**

##### **Inspeção do local**

1. Até à data limite da apresentação das propostas, os interessados poderão visitar o local objeto do contrato a celebrar e nele efetuar todos os reconhecimentos que entendam necessários para licitar, tendo em consideração que o concorrente não poderá invocar o desconhecimento das condições do local para se exonerar das suas responsabilidades.
2. Para o efeito previsto no número anterior, os interessados deverão solicitar as visitas, por escrito, ou por telefone para o número e endereço indicados no artigo 2º, com antecedência de dois dias úteis.

#### **Artigo 6º**

##### **Concorrentes**

Podem participar no ato da hasta pública todas as pessoas singulares ou coletivas interessadas no arrendamento do espaço.

#### **Artigo 7º**

##### **Preço base para licitação**

O valor base de licitação da renda para o período de quatro meses é de 4.000,00€ (quatro mil euros).

### **Artigo 8º**

#### **Caução**

O Arrendatário obriga-se a entregar um cheque de caução, no montante correspondente a um mês da renda, na celebração do contrato.

### **Artigo 9º**

#### **Critério de adjudicação**

A adjudicação é feita segundo o critério da **licitação** mais elevada.

### **Artigo 10º**

#### **Apresentação de propostas**

1. A proposta e demais documentos devem ser encerrados em envelope opaco e fechado, no rosto deverá ser escrito “Procedimento nº 1/NP/2022 – Arrendamento para exploração do Bar da Praia da Lomba”, e entregue no balcão da Junta de Freguesia da Lomba, sito com sede no Largo José Saramago n 174, Freguesia da Lomba, Concelho de Gondomar até ao dia 13 de maio de 2022.
2. No ato da entrega será efetuado o registo da candidatura.
3. O concorrente deverá tomar as diligências necessárias a fim de que a proposta seja entregue até à data indicada no número anterior, sendo o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem.

### **Artigo 11º**

#### **Tramitação do ato público**

1. Iniciado o ato público, proceder-se-á, em ato contínuo à licitação verbal entre os concorrentes, que podem ser os próprios ou os seus representantes devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito.
2. O valor mínimo admissível da proposta mensal será de 1.000,00€ (mil euros).
3. Os lances mínimos serão de 200,00€ (duzentos euros).
4. A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

### **Artigo 12º**

#### **Adjudicação provisória**

No ato público a Comissão adjudica provisoriamente o arrendamento do espaço, preenchendo o anexo III.

### **Artigo 13º**

#### **Adjudicação definitiva**

A adjudicação será válida, depois de convertida em definitivo por despacho do Exmº. Senhor Presidente da Junta de Freguesia da Lomba.

### **Artigo 14º**

#### **Anulação e causas de não adjudicação**

Há lugar à anulação da adjudicação definitiva caso o arrendatário não apresente os documentos constantes do ponto 2 do artigo seguinte.

## **Artigo 15º**

### **Celebração do contrato definitivo**

1. O contrato de arrendamento será celebrado, no próprio dia do ato publico, após a adjudicação definitiva.
2. Para efeitos de celebração do contrato de arrendamento, deve o arrendatário apresentar no próprio dia do ato publico os seguintes documentos:
  - a) Cópia do Bilhete de Identidade ou do Cartão de Cidadão;
  - b) Cópia do número de contribuinte;
  - c) Cópia do cartão de identificação de pessoa coletiva (quando for o caso);
  - d) Certidão do registo de pessoa coletiva atualizada (quando for o caso);
  - e) Documento comprovativo de que se encontra regularizada a sua situação perante a administração fiscal;
  - f) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativa às contribuições da segurança social;

## **Artigo 16º**

### **Instalação**

O local será entregue na condição física em que se encontra aquando da adjudicação, pelo que todas as obras de adaptação licitamente efetuadas ficam a cargo do arrendatário, sem direito a qualquer compensação, durante ou no final do contrato.

## **Artigo 17º**

### **Início, vigência e prazo**

1. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de quatro meses, contados a partir da data de celebração do contrato.



### **Artigo 18º**

#### **Notificações e comunicações**

Todas as notificações e comunicações contratuais deverão ser feitas por escrito, enviadas pelo correio, registado com aviso de receção, ou correio eletrónico.

### **Artigo 19º**

#### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Programa, serão resolvidos pela Comissão da Hasta Pública, tendo em conta a legislação em vigor.



## ANEXO I

### Modelo de declaração

(a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º do CCP)

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) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo-quadro aplicável ao procedimento, 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.

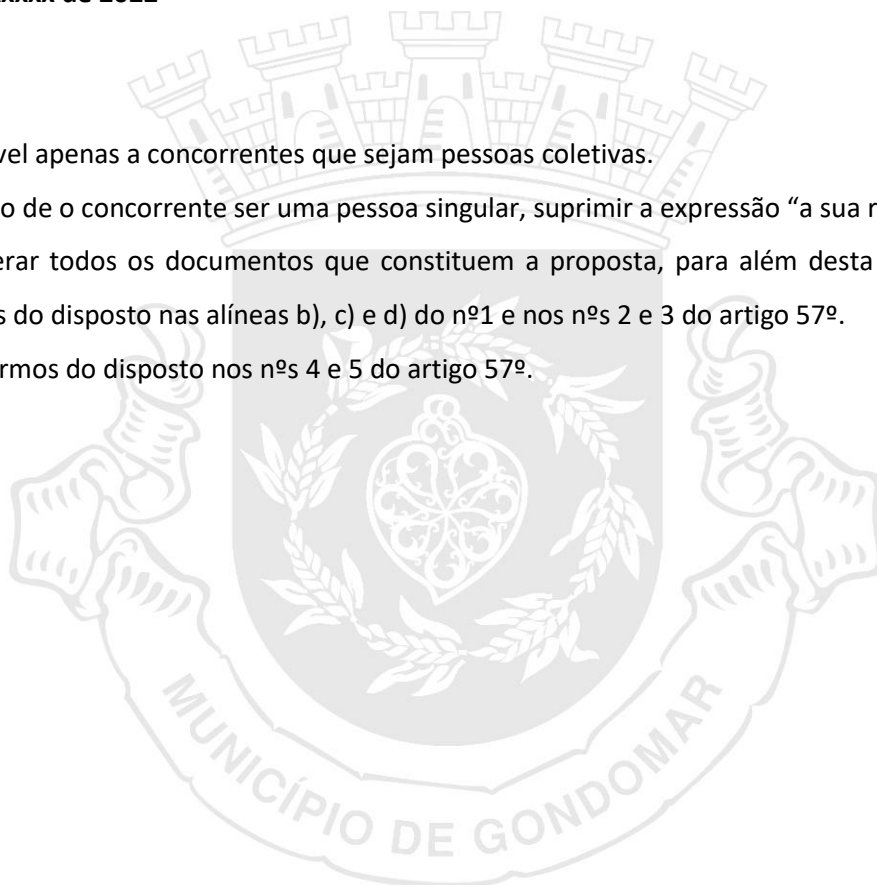
5 – O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos 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 xx de xxxxxxx de 2022**

- (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 nº1 e nos nºs 2 e 3 do artigo 57º.
- (4) Nos termos do disposto nos nºs 4 e 5 do artigo 57º.



## ANEXO II

### MODELO DE PROPOSTA

#### PROCEDIMENTO POR HASTA PÚBLICA DE ARRENDAMENTO PARA EXPLORAÇÃO DO BAR DA PRAIA DA LOMBA – JUNTO AO RIO DOURO

.....,(indicar nome, profissão e morada, ou firma, sede, n.º de pessoa coletiva,

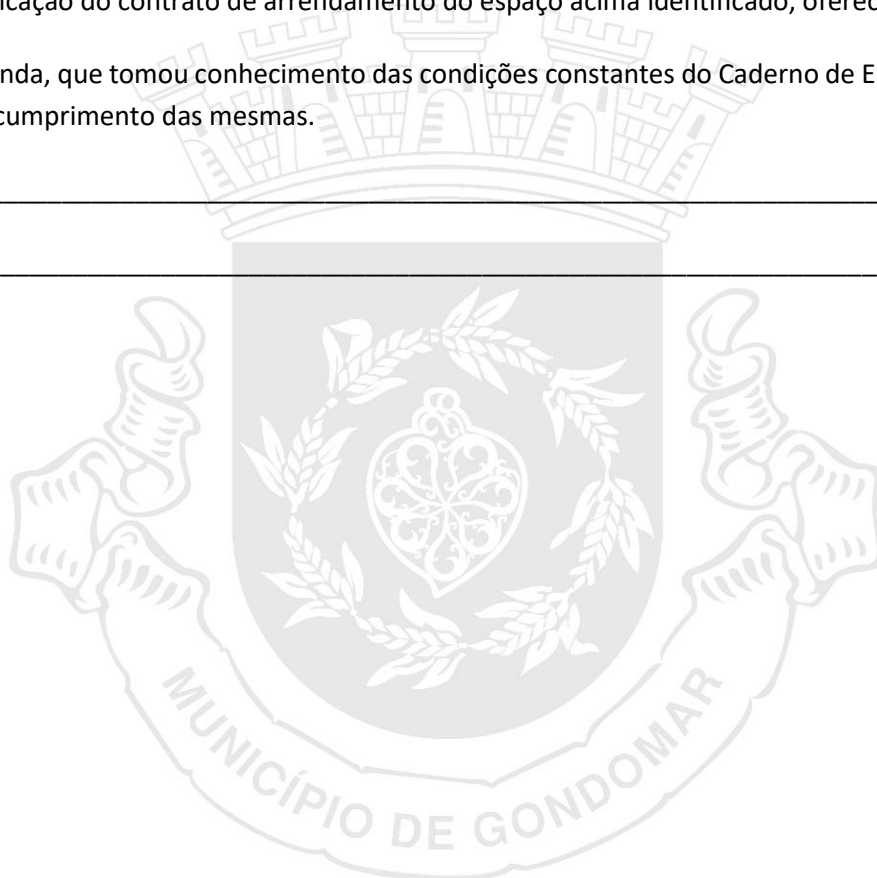
titular do Bilhete de Identidade n.º....., emitido em ..... pelo Arquivo de Identificação de ....., contribuinte fiscal n.º....., com o seguinte endereço eletrónico....., telefone..... apresenta a sua proposta ao procedimento de negociação com publicação prévia de anúncio para arrendamento do espaço, sito....., destinado à instalação de um estabelecimento de restauração ou bebidas.

Pela adjudicação do contrato de arrendamento do espaço acima identificado, oferece o valor de.....

Declara, ainda, que tomou conhecimento das condições constantes do Caderno de Encargos e que se obriga ao cumprimento das mesmas.

Data \_\_\_\_\_

Assinatura \_\_\_\_\_



### Anexo III

#### Auto de Arrendamento Provisório

Designação do espaço: \_\_\_\_\_

Nome do arrendatário (ou representante) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Morada: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Contribuinte fiscal nº \_\_\_\_\_

Valor mensal da renda: € \_\_\_\_\_, 00

Freguesia da Lomba, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Os membros da Comissão,

\_\_\_\_\_  
(Presidente)

\_\_\_\_\_  
(Vogal)

\_\_\_\_\_  
(Vogal)

\_\_\_\_\_  
(O adjudicatário)



---

# Caderno de Encargos

---

## Arrendamento para exploração do Bar da Praia da Lomba – Junto ao Rio Douro

---

Junta de Freguesia da Lomba

---

Procedimento nº 1/NP/2022





## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **Artigo 1º**

#### **Âmbito de aplicação**

As cláusulas gerais deste Caderno de Encargos, aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre a Freguesia da Lomba e o arrendatário.

### **Artigo 2º**

#### **Disposições legais aplicáveis**

1. O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos, e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. É aplicável o estabelecido na alínea u), do nº 1, do artigo 18º da Lei 75/2013 de 12 de setembro, o Decreto-Lei nº. 280/2007 de 7 de agosto, subsidiariamente as disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contrato de arrendamento, os princípios gerais da contratação pública bem como o Código do Procedimento Administrativo.

### **Artigo 3º**

#### **Objeto**

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento do denominado **Bar da Praia da Lomba**, sito junto ao Rio Douro, na freguesia da Lomba, destinado à instalação de um estabelecimento de restauração e similares.



## **Artigo 4º**

### **Instalação e equipamento**

1. O espaço a arrendar será entregue no estado físico em que se encontra, sendo da responsabilidade do arrendatário a colocação do respetivo equipamento e proceder à sua adaptação para o fim pretendido.
2. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização da Freguesia da Lomba, modificar ou alterar os espaços existente, assim como as infraestruturas instaladas.
3. O material e disposição de esplanada só serão autorizados, após validação de proposta apresentada à Freguesia da Lomba.

## **Artigo 5º**

### **Obras e benfeitoras**

1. A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no espaço arrendado são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.
2. São ainda da responsabilidade do arrendatário as demais obras de conservação, limpeza e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
3. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização da Freguesia da Lomba, sendo que para o efeito deverá o arrendatário remeter cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva das obras.
4. A autorização da Freguesia da Lomba para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e monetários com a realização das mesmas.





5. Todas as obras e benfeitorias realizadas fazem parte integrante do espaço arrendado, reverterem gratuitamente para a Freguesia da Lomba, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

### **Artigo 6º**

#### **Exploração**

1. A obtenção de quaisquer autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade é da responsabilidade do arrendatário, e é condição imprescindível para o início da exploração.
2. O horário mínimo de funcionamento é das 9:00h às 21:00h.

### **Artigo 7º**

#### **Prazo do contrato**

1. O prazo do contrato terá a duração de 4 (quatro) meses, contados a partir da data de celebração do contrato.
2. Findo o prazo de contrato o mesmo poderá ser prolongado por mais 1 mês, por mútuo acordo, sendo devida a contrapartida financeira ajustada ao período.

### **Artigo 8º**

#### **Transmissão da posição contratual**

A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos.

### **Artigo 9º**

#### **Pagamento da renda**

1. A renda estabelecida é devida a partir da data de celebração do contrato de arrendamento, e será paga entre os dias 1 e 8 de cada mês.



2. A falta de pagamento da renda no prazo indicado, implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 50% do que for devido.

3. O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos, constitui fundamento para rescisão do contrato, sem prejuízo do recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

### **Artigo 10º**

#### **Cessação do contrato**

1. O arrendatário pode a todo o tempo denunciar o contrato de arrendamento, mediante comunicação prévia enviada à freguesia, com antecedência mínima de 60 dias, sobre a data em que pretende que operem os seus efeitos.

2. O proprietário pode denunciar o presente contrato em qualquer das seguintes circunstâncias:

- a) Se o arrendatário se colocar em mora por período de tempo superior a 30 dias, no pagamento das rendas;
- b) Se o arrendatário não assegurar, em qualquer momento da vigência do contrato, as licenças, alvarás e autorizações administrativas necessárias ao funcionamento da atividade;
- c) Se o arrendatário realizar obras sem licenciamento prévio;
- d) Se o arrendatário não assegurar a limpeza do espaço;
- e) Se o arrendatário não cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;
- f) Se o arrendatário fizer do espaço arrendado uma utilização imprudente;
- g) Se o arrendatário ceder a sua posição contratual sem prévia autorização escrita do proprietário.

3. Verificada qualquer uma das circunstâncias descritas no número anterior, o proprietário pode denunciar o contrato com efeitos imediatos, mediante o envio de carta registada com aviso de receção.



## Artigo 11º

### Obrigações para o arrendatário

O arrendatário obriga-se a:

1. Usufruir o espaço em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
2. Equipar a suas expensas o espaço arrendado;
3. Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
4. Não dar ao espaço arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
5. Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente;
6. Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se a Freguesia da Lomba, o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;
7. Comunicar à Freguesia da Lomba, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do espaço arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizado por escrito ou expressamente permitida por lei;
8. Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
9. Restituir, findo o contrato, o espaço arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo continuar a ser utilizado ininterruptamente.



## **Artigo 12º**

### **Responsabilidade pelo uso do espaço**

1. O arrendatário é responsável pelo uso do espaço arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o arrendatário é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

## **Artigo 13º**

### **Encargos**

1. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas/coimas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Gondomar ou a quaisquer outras entidades.
2. Ficam igualmente a cargo do arrendatário a requisição de contadores de água e luz, bem como o pagamento das respetivas faturas, assim como de outros serviços que sejam instalados no espaço arrendado.

## **Artigo 14º**

### **Responsabilidade e seguro**

1. O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros.
2. A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas à Freguesia da Lomba por inobservância de disposições legais ou contratuais.
3. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria Freguesia da Lomba, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
4. Da atuação do arrendatário ou por este representado;



5. Do deficiente comportamento dos equipamentos;

6. Do impedimento de utilização.

7. O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no espaço ou a quaisquer terceiros fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

8. Para além dos seguros obrigatórios, nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início de exploração os seguros exigidos pela lei em vigor à data do contrato, designadamente multirriscos de recheio.

#### **Artigo 15º**

##### **Restituição do espaço**

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo arrendatário à Freguesia da Lomba no estado de conservação em que o recebeu e livre de quaisquer ónus ou encargos.

#### **Artigo 16º**

##### **Fiscalização**

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