



PROCEDIMENTO DE CONCURSO PÚBLICO CP/1/2026

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL DE APOIO

AO PARQUE DE NOSSA SENHORA DAS DORES

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto do procedimento

1. O presente procedimento tem por objeto a concessão da exploração do imóvel urbano designado por **“Imóvel de apoio”**, sito no **Parque de Nossa Senhora das Dores**, nos termos e condições estabelecidos no Caderno de Encargos e respetivos anexos.
2. A concessão compreende a exploração comercial do imóvel, incluindo a prestação de serviços de restauração e demais atividades que, nos termos do Caderno de Encargos, sejam complementares ou acessórias ao objeto principal.
3. A exploração será realizada em regime de exclusivo, devendo assegurar uma gestão e exploração regular, contínua, cuidada e eficiente, em conformidade com o contrato, o Código de Exploração e a legislação aplicável.

Artigo 2.º

Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é **JUNTA DE FREGUESIA DE CARAPINHEIRA**, com sede em **Rua da Igreja n.º 53- 3140- 077 Carapinheira**, pessoa coletiva n.º 509007163

Artigo 3.º

Órgão competente para a decisão de contratar

A decisão de contratar e os demais atos da competência do órgão competente são praticados pela Junta de Freguesia de Carapinheira nos termos legalmente aplicáveis.

Artigo 4.º

Peças do procedimento

1. O presente procedimento é constituído pelas seguintes peças:
 - a) Programa do Procedimento;
 - b) Caderno de Encargos;
 - c) Anexo I — — Plantas e imagens de localização;
 - e) Demais documentos que venham a integrar o procedimento nos termos legalmente aplicáveis.
2. O Caderno de Encargos integra o contrato a celebrar e estabelece, designadamente, as condições de exploração, conservação, manutenção, remuneração do concessionário, obrigações perante terceiros e condições de extinção da concessão.

Artigo 5.º

Consulta e disponibilização das peças

1. As peças do procedimento encontram-se disponíveis em **acingov.pt**
2. O acesso às peças do procedimento é efetuado nos termos e dentro dos prazos legalmente aplicáveis.
3. A entidade adjudicante disponibilizará, juntamente com as peças do procedimento, os elementos necessários à adequada elaboração das propostas.

CAPÍTULO II

CONCORRENTES

Artigo 6.º

Impedimentos

1. Não podem ser candidatos ou concorrentes as entidades relativamente às quais se verifique qualquer das situações de impedimento previstas na legislação aplicável.
2. A inexistência de impedimentos é comprovada nos termos legalmente previstos e mediante os documentos exigidos no presente Programa do Procedimento.

Artigo 7.º

Agrupamentos

1. Podem apresentar propostas agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas, nos termos legalmente admissíveis.
2. Os membros de um agrupamento são solidariamente responsáveis perante a entidade adjudicante pela manutenção da proposta e, em caso de adjudicação, pelo integral cumprimento das obrigações decorrentes do contrato.
3. O agrupamento deverá identificar o respetivo representante e os poderes que lhe são conferidos.

Artigo 8.º

Requisitos de participação

1. Os concorrentes devem possuir capacidade jurídica, económica e técnica adequada ao desenvolvimento da atividade objeto da concessão.
2. O concorrente deve estar legalmente habilitado a exercer as atividades que constituem ou venham a constituir o objeto da concessão.
3. O concessionário deverá manter, durante a vigência do contrato, a sua sede em Portugal, nos termos previstos no Caderno de Encargos.

CAPÍTULO III

PROPOSTAS

Artigo 9.º

Apresentação das propostas

1. As propostas são apresentadas através de **acingov.pt** ou **através de correio eletrónico para o email geral@gmail.com**, até às **02/09/2026**
2. As propostas devem ser apresentadas nos termos e condições definidos na legislação aplicável e na plataforma eletrónica utilizada ou através de email.
3. Cada concorrente apenas pode apresentar uma proposta.

Artigo 10.º

Documentos que constituem a proposta

A proposta deve ser constituída, designadamente, pelos seguintes documentos:

- a) Declaração de aceitação do conteúdo do Caderno de Encargos, nos termos legalmente aplicáveis;
- b) Documento contendo o valor da compensação financeira anual proposta, expresso em euros;
- c) Plano de Atividades e exploração do imóvel;
- d) Proposta de tabela de preços dos serviços e equipamentos a disponibilizar;
- e) Memória descritiva da solução de exploração proposta;
- f) Identificação dos meios humanos e materiais afetos à exploração;
- g) Outros documentos que o concorrente considere relevantes para a apreciação da proposta, quando admissíveis;

Artigo 11.º

Compensação financeira

1. O valor da compensação financeira anual proposto pelo concorrente não pode ser inferior a **6.000,00 € (seis mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.**
2. O valor proposto constitui a contrapartida financeira anual a pagar ao concedente, nos termos do Caderno de Encargos.
3. A compensação financeira será atualizada anualmente nos termos previstos no Caderno de Encargos, em função da variação média, nos últimos doze meses, do Índice de Preços no Consumidor aplicável.
4. O pagamento será efetuado mensalmente, até ao dia 8 do mês seguinte àquele a que respeita, sob a forma de pagamento mensal de **500,00 (Quinhentos euros)**, acrescido de consumo de luz e água a cargo do concessionário.

Artigo 12.º

Plano de Atividades

1. O concorrente deve apresentar um Plano de Atividades para a exploração do imóvel.
2. O Plano de Atividades deve, designadamente:
 - a) Identificar os objetivos e metas a atingir;
 - b) Definir os públicos-alvo;
 - c) Apresentar o portefólio de serviços e a oferta comercial;
 - d) Identificar os meios humanos, técnicos e materiais necessários;

e) Demonstrar a forma como serão assegurados os níveis de qualidade e satisfação previstos no Caderno de Encargos;

f) Descrever as ações de dinamização e divulgação previstas.

3. O Plano de Atividades apresentado com a proposta deverá constituir a base do plano anual a apresentar pelo concessionário durante a execução do contrato.

Artigo 13.º

Tabela de preços

1. O concorrente deve apresentar uma proposta de tabela de preços relativa aos serviços e equipamentos a disponibilizar no âmbito da exploração.
2. Os preços praticados pelo concessionário deverão respeitar a tabela aprovada, sem prejuízo das reduções resultantes de campanhas promocionais legalmente admissíveis.

CAPÍTULO IV

CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

Artigo 14.º

Critério de adjudicação

1. A adjudicação será efetuada à proposta economicamente mais vantajosa, determinada segundo o modelo de avaliação definido no presente artigo.
2. Atendendo às características da concessão, deverão ser ponderados, designadamente, os seguintes fatores:
 - a) Valor da compensação financeira anual proposta;
 - b) Qualidade e consistência do Plano de Atividades;
 - c) Qualidade da proposta de exploração e dinamização do espaço;
 - d) Meios humanos e materiais afetos à concessão;
 - e) Qualidade e diversidade da oferta de serviços;
 - f) Medidas de divulgação, dinamização e captação de público.
4. A entidade adjudicante deverá estabelecer expressamente, antes da abertura do procedimento, os coeficientes de ponderação e subfactores, escalas de avaliação e respetivo modo de cálculo.

CAPÍTULO V

ESCLARECIMENTOS, ERROS E OMISSÕES

Artigo 15.º

Esclarecimentos

1. Os interessados podem solicitar os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, dentro do prazo legalmente estabelecido.
2. Os pedidos de esclarecimento e as respetivas respostas serão processados através de **acingov.pt** nos termos legalmente aplicáveis.

Artigo 16.º

Erros e omissões

1. Os interessados devem identificar os erros e omissões das peças do procedimento nos termos e dentro dos prazos estabelecidos na legislação aplicável.
2. Os suprimientos, retificações e esclarecimentos que venham a ser aceites pela entidade competente passam a integrar as peças do procedimento e, quando aplicável, o contrato a celebrar.

CAPÍTULO VI

ANÁLISE E AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Artigo 17.º

Análise das propostas

As propostas serão analisadas e avaliadas pelo júri do procedimento, nos termos da legislação aplicável e do presente Programa do Procedimento.

Artigo 18.º

Exclusão das propostas

São excluídas as propostas relativamente às quais se verifique qualquer das situações de exclusão previstas na legislação aplicável ou no presente Programa do Procedimento, designadamente quando:

- a) Sejam apresentadas depois do termo do prazo fixado;
- b) Não cumpram as exigências essenciais das peças do procedimento;
- c) Apresentem valor de compensação financeira inferior ao valor mínimo fixado;
- d) Não contenham os documentos exigidos;
- e) Se encontrem em situação suscetível de determinar a sua exclusão nos termos legais.

Artigo 19.º

Relatório preliminar

1. Após a análise e avaliação das propostas, o júri elabora relatório preliminar devidamente fundamentado.

2. No relatório preliminar devem constar, designadamente, as propostas admitidas e excluídas, a respetiva fundamentação e a ordenação das propostas de acordo com o critério de adjudicação.

Artigo 20.º

Audiência prévia

Os concorrentes serão ouvidos em audiência prévia nos termos e pelo prazo previstos na legislação aplicável.

Artigo 21.º

Relatório final

Concluída a audiência prévia, o júri elabora relatório final, procedendo às alterações que se revelem necessárias e submetendo-o à entidade competente para a decisão de contratar.

CAPÍTULO VII

ADJUDICAÇÃO E HABILITAÇÃO

Artigo 22.º

Adjudicação

1. A decisão de adjudicação compete ao órgão competente para a decisão de contratar.
2. A decisão de adjudicação é notificada aos concorrentes nos termos legalmente aplicáveis.

Artigo 23.º

Documentos de habilitação

1. O adjudicatário deve apresentar os documentos de habilitação legalmente exigidos, no prazo e através do meio definidos na notificação da decisão de adjudicação.
2. O adjudicatário deve comprovar que não se encontra em qualquer situação de impedimento e que reúne os requisitos legais necessários ao exercício da atividade objeto da concessão.

CAPÍTULO VIII

CONTRATO DE CONCESSÃO

Artigo 24.º

Celebração do contrato

1. O contrato será celebrado por escrito, nos termos legalmente aplicáveis.
2. O contrato terá como elementos integrantes, designadamente:
 - a) O respetivo clausulado contratual;
 - d) As Plantas e imagens de localização;
 - e) Os esclarecimentos e retificações das peças do procedimento;
 - f) O Caderno de Encargos;
 - g) A proposta adjudicada;
 - h) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada.
3. Em caso de divergência entre os elementos contratuais, observar-se-á a ordem de prevalência estabelecida no Caderno de Encargos.

Artigo 25.º

Prazo da concessão

1. A concessão terá a duração de **4 (quatro) anos**.
2. O prazo inicia-se na data da redução do contrato a escrito.
3. O contrato caduca com o decurso do respetivo prazo, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou conteúdo, devam subsistir após essa data.

CAPÍTULO IX

CONDIÇÕES ESSENCIAIS DA EXPLORAÇÃO

Artigo 26.º

Obrigações essenciais do concessionário

Constituem obrigações essenciais do concessionário, entre outras previstas no Caderno de Encargos:

- a) Assegurar a exploração regular, contínua, cuidada e eficiente do imóvel;
- b) Manter o imóvel em ótimo estado de conservação, salubridade e segurança;
- c) Assegurar a prestação de serviços de restauração com elevados padrões de qualidade e satisfação;
- d) Obter e manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias;
- e) Dispor de pessoal devidamente habilitado e em número adequado;

- f) Cumprir a legislação relativa a higiene, segurança, acidentes de trabalho e medicina no trabalho;
- g) Manter os seguros exigidos;
- h) Assegurar a não discriminação dos clientes;
- i) Manter e atualizar o inventário dos bens afetos à concessão;
- j) Apresentar anualmente o Plano de Atividades;
- k) Permitir a fiscalização e o acesso do concedente aos espaços, equipamentos e documentos da exploração;
- l) Disponibilizar livro de reclamações;
- m) Cumprir as demais obrigações previstas no Caderno de Encargos e no contrato.

Artigo 27.º

Seguros

O concessionário deverá manter em vigor os seguros necessários à cobertura dos riscos inerentes à concessão, designadamente os relativos aos bens/mobiliário concessionados e à responsabilidade civil perante terceiros, nos termos estabelecidos no Caderno de Encargos.

Artigo 28.º

Bens afetos à concessão

1. Os bens afetos à concessão devem ser utilizados exclusivamente para os fins previstos no contrato.

2. O concessionário não pode alienar ou onerar os bens afetos à concessão.
3. Os bens, obras, equipamentos e demais elementos que devam reverter para o concedente serão entregues nos termos estabelecidos no Caderno de Encargos.

CAPÍTULO X

EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

Artigo 29.º

Extinção

A concessão extingue-se, designadamente, por:

- a) Caducidade;
- b) Resolução;
- c) Resgate;
- d) Outras causas legalmente previstas.

Artigo 30.º

Resgate

1. O concedente poderá resgatar a concessão por razões de interesse público, após o decurso de dois anos.
2. O resgate será notificado ao concessionário com a antecedência mínima prevista no Caderno de Encargos.

3. Os efeitos indemnizatórios e a reversão dos bens observarão o disposto no Caderno de Encargos e na legislação aplicável.

Artigo 31.º

Sequestro e resolução

O sequestro e a resolução da concessão poderão ocorrer nos casos e condições previstos no Caderno de Encargos e na legislação aplicável, designadamente em caso de incumprimento grave das obrigações do concessionário.

Artigo 32.º

Reversão dos bens

No termo da concessão reverterem para o concedente, nos termos do Caderno de Encargos, os bens e direitos que integram a concessão, livres de ónus ou encargos e em bom estado de conservação e funcionamento, ressalvado o desgaste normal decorrente da utilização.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 33.º

Encargos dos concorrentes

Correm por conta dos concorrentes todos os encargos inerentes à elaboração e apresentação das respetivas propostas.

Artigo 34.º

Comunicações e notificações

As comunicações e notificações relativas ao procedimento serão efetuadas através da plataforma eletrónica **acingov.pt** nos termos legalmente aplicáveis.

Artigo 35.º

Júri do procedimento

1. A condução do procedimento compete a um júri designado pelo órgão competente para a decisão de contratar.
2. O júri será composto nos termos legalmente aplicáveis.

Artigo 36.º

Contagem dos prazos

A contagem dos prazos do procedimento observará o regime legal aplicável aos procedimentos de contratação pública.

Artigo 37.º

Legislação aplicável

1. O procedimento e o contrato a celebrar regem-se pela legislação portuguesa aplicável.

2. É especialmente aplicável o **Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação em vigor**, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade objeto da concessão.

Artigo 38.º

Foro competente

Para a resolução dos litígios emergentes do contrato será competente o tribunal administrativo e fiscal que resulte da legislação aplicável e, quando contratualmente admissível, o foro indicado no Caderno de Encargos.

Carapinheira, 14 de agosto de 2026

O órgão competente para a decisão de contratar,

Junta de Freguesia de Carapinheira

