

Concessão do direito de ocupação de três estabelecimentos da área comercial do Castelo de Palmela – café-esplanada, loja 1 e loja 3.

Programa de concurso e Procedimento

1. Objeto do concurso

1.1 - O presente concurso tem por objeto a concessão do direito de ocupação do estabelecimento de café-esplanada e de duas lojas que integram a área comercial existente no Castelo de Palmela, nos termos do regulamento de licenciamento, adjudicação e funcionamento das áreas comerciais do Castelo de Palmela.

1.2 – Produtos a comercializar:

1.2.1. – Loja 1 – Artesanato de autor; produtos de gastronomia regional/local;

1.2.2. – Loja 3 - Artesanato de autor; produtos de gastronomia regional/local;

1.2.3. - Café-esplanada – Estabelecimento de bebidas (CAE 5630);

2. Entidade pública promotora

2.1 A entidade pública promotora é a Câmara Municipal de Palmela, sita no Largo do Município, 2954-001 Palmela, com o número de telefone 212336600.

3. Tipologia do concurso

3.1 Ao concurso poderão concorrer todas as pessoas singulares ou coletivas que reúnam as condições exigíveis para o exercício da atividade e possuam a situação contributiva e fiscal devidamente regularizada.

3.2 Poderão também candidatar-se agrupamentos de empresas ou grupos de pessoas singulares, desde que, em caso de adjudicação, se comprometam a constituir sociedade comercial que venha a outorgar o competente contrato de concessão de exploração.

4. Localização do objeto de concurso

4.1 As lojas e o estabelecimento de café-esplanada situam-se no Castelo de Palmela.

4.2 Os interessados em visitar os espaços, das lojas e do estabelecimento de café-esplanada, deverão proceder a marcação prévia, com pelo menos quarenta e oito horas de antecedência, na Divisão de Património Cultural, até 3 dias antes do encerramento do prazo para a apresentação de propostas.

5. Apresentação de propostas

5.1 As propostas poderão ser entregues até ao último dia do prazo fixado em edital, num dos atendimentos municipais:

5.1.1 - Palmela – Largo do Município

Segunda-feira: 8h30 às 14h00 | Terça a Sexta-feira: 08h30 às 15h30

Quarta-feira: 8h30 às 19h00


5.1.2 - Pinhal Novo/Loja do Cidadão – Mercado Municipal

Segunda a Sexta-feira: 9h00 às 16h00

Terça-feira: 9h às 19h00

5.1.3 - Quinta do Anjo – Rua de Olivença, nº. 38

Segunda-feira: 8h30 às 14h00 | Terça a Sexta-feira: 08h30 às 15h30



5.2 No caso de entrega da proposta através dos serviços postais, a mesma terá de ser efetuada dentro do prazo estabelecido, servindo o carimbo como comprovativo da data de entrega, e enviada para o endereço constante no ponto 2.1.

5.3 Os concorrentes deverão apresentar as suas propostas em sobrescrito fechado, contendo exteriormente a seguinte indicação: Proposta para concessão do direito à exploração do café esplanada ou da loja 1 ou da loja 3 (conforme o caso) da área comercial do Castelo de Palmela.

5.4 As propostas deverão ser redigidas em língua portuguesa e devem ser instruídas com a seguinte documentação:

- Declaração do concorrente, indicando o nome, número de identificação fiscal, número do bilhete de identidade/cartão de cidadão ou de pessoa coletiva, estado civil e domicílio e, no caso de ser sociedade, sede, filiais que interessam à execução do contrato, 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;
- Certidão (declaração) da Direção Geral de Impostos comprovativa da situação regularizada perante a Administração Fiscal;
- Certidão (declaração) comprovativa da situação regularizada perante a Segurança Social;
- Proposta com indicação do valor que oferece para o espaço pretendido;
- Plano de negócios que se propõe desenvolver e que deverá ser estruturado de acordo com Anexo I.
- Quaisquer outros documentos que o candidato considere suscetíveis de poderem ser considerados na apreciação da respetiva proposta;

5.5 As propostas apresentadas por agrupamentos de concorrentes, nos termos do ponto 3.2 deverão ser assinadas por todos os proponentes.

5.6 As bases de apresentação de propostas são as que a seguir se indicam:

5.6.1. € 400,00 (Quatrocentos euros) para cada uma das lojas;

5.6.2. € 600,00 (Seiscentos euros) para o estabelecimento de Café Esplanada.

5.7 O concorrente fica obrigado a manter a sua proposta durante um período de 60 dias, contados da data limite para a sua entrega, considerando-se este prazo prorrogado por iguais períodos se aquele nada requerer em contrário.

6. Ato público de aberturas das propostas

6.1. O ato público de abertura de propostas realizar-se-á, em dia e hora a definir mediante edital, que será afixado nos locais habituais, e terá lugar no Salão Nobre dos Paços do Concelho de Palmela, perante o júri constituído para o efeito cuja composição será a seguinte:

6.1.1. Maria Teresa da Encarnação Rosendo, Chefe da Divisão de Património Cultural;

6.1.2. Maria do Carmo Pombinho Costa Guilherme, Chefe da Div. Turismo e Economia Local;

6.1.3. António Sérgio Almeida, representante da Direção Geral do Tesouro e Finanças;

6.2. Na falta ou impedimento de algum elemento do júri, este será substituído por um dos membros suplentes:

- Paulo Cipriano Soares de Almeida, Técnico do Departamento de Administração e Finanças;
- Zélia Maria Guerreiro de Sousa, Técnica da Divisão de Património Cultural;
- Susana Delgadinho Caetano, Técnica da Divisão de Turismo e Economia Local;

7. Admissão de concorrentes

7.1. São excluídos os concorrentes:

7.1.1. Cujas propostas não sejam recebidas no prazo fixado;

7.1.2. Que não cumpram as condições estipuladas no presente programa de concurso;

7.2. São admitidos condicionalmente os concorrentes:

7.2.1. Que não entreguem a totalidade dos documentos exigidos nos termos do número 5.

7.2.2. Que na documentação apresentada omitam qualquer dado exigido;

7.3. São excluídos os candidatos admitidos condicionalmente quando:

7.3.1. Não entreguem os documentos em falta no prazo máximo de 48 horas;

7.3.2. Na nova documentação apresentada se omita qualquer dado exigido.

7.4. Qualquer eventual exclusão de um concorrente, nos termos das cláusulas 7.1 e 7.3, será justificada pelo júri e constará da ata de sessão em que tal ocorrer, sendo dado conhecimento ao concorrente em causa, aquando do anúncio dos resultados.

8. Adjudicação

8.1 - A adjudicação do direito de ocupação atenderá ao valor da proposta e à qualidade do projeto apresentado considerando o plano de negócios, que incluirá o plano promocional, o projeto comercial para o espaço a concurso, a sustentabilidade do projeto e o seu interesse para o imaginário histórico medieval, que serão valorizados da seguinte forma:

Valor da proposta: 40%

Qualidade do projeto: 60%

A Qualidade do projeto será avaliada da seguinte forma:

***Ideia / projeto – 20%**

***Projeto comercial – 50%**

Constituído por:

. 3.1 do Plano de Negócios (PN) – 30%

. 3.2 do PN – 30%

. 3.3 do PN – 20%

. 3.4 do PN – 20%

***Plano promocional – 15%**

***Sustentabilidade financeira – 15%**

8.2 – O Município de Palmela reserva-se o direito de pedir esclarecimentos mais pormenorizados a qualquer um dos concorrentes e pode, livremente mas em deliberação fundamentada, recusar qualquer proposta apresentada, caso a considere incompatível com o espaço em questão.

9. Notificação da adjudicação

9.1. A Câmara Municipal de Palmela comunicará por escrito, a todos os concorrentes, qual o resultado do concurso público.

9.2. O júri poderá decidir, em face das propostas presentes a concurso e quando a nenhuma tenha sido reconhecida qualificação em termos de valor absoluto, o não prosseguimento do concurso.

10. Contrato

- 10.1. A concessão do café-esplanada e das duas lojas é titulada por contrato.
- 10.2. Serão da conta dos concorrentes, a quem vier a ser feita a adjudicação, as despesas com os respectivos contratos.
- 10.3. O não cumprimento das obrigações legais, e das estabelecidas nos documentos do concurso, faz cessar o contrato de concessão que estabelece o direito de ocupação do espaço público.
- 10.4. As licenças de ocupação serão concedidas pelo prazo de quatro anos e renovam-se automaticamente por períodos sucessivos de um ano, podendo ser denunciadas a todo o tempo, pelo concessionário ou pela Câmara Municipal, com aviso prévio de 60 dias antes de expirado o prazo ou as sucessivas renovações.
- 10.5. O pagamento do valor da proposta será efetuado, sob pena da adjudicação ficar sem efeito, da seguinte forma:
 - 10.5.1. 50% nos oito dias úteis seguintes à notificação da adjudicação;
 - 10.5.2. Os restantes 50% nos 30 dias seguintes ao pagamento estipulado na alínea anterior.
- 10.6. O pagamento da taxa de ocupação mensal será feito em qualquer atendimento municipal, mediante guia, até ao dia oito do mês a que disser respeito.
- 10.7. As taxas de ocupação de espaço público a liquidar, nos termos do regulamento para a adjudicação e funcionamento das lojas e do estabelecimento de café-esplanada que integram a área comercial existente no Castelo de Palmela, são as previstas no regulamento e tabela de taxas municipais.

11. Conflitos

No caso de conflito, será competente para julgar a ação o foro da comarca da entidade promotora.

Caderno de Encargos

1. Objeto

1.1 - O objeto da presente concessão, é o direito de ocupação do estabelecimento de café-esplanada e de duas lojas da área comercial existente no Castelo de Palmela, a título precário, pelo prazo de 4 anos, automaticamente renováveis por períodos sucessivos de um ano.

2. Horário de funcionamento

2.1 - O horário de funcionamento, das lojas e do estabelecimento de café-esplanada, está sujeito ao regulamento municipal dos horários de funcionamento dos estabelecimentos comerciais de Palmela, devendo no entanto funcionar, no mínimo, entre as 10h e as 18h, no período contido entre 01 de Novembro e 31 de Maio, e entre as 10h e as 20h, no período compreendido entre 01 de Junho e 31 de Outubro. Estas unidades comerciais deverão funcionar sempre que existam iniciativas no âmbito da programação turístico-cultural.

Os horários poderão ser alterados, com autorização prévia do Município, desde que solicitados com 15 dias de antecedência.

O Município compromete-se a informar, com a mesma antecedência, todas as situações de programação turístico-cultural no Castelo de Palmela, que possam condicionar a atividade dos adjudicatários.

3. Obras

3.1 - Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia do Município de Palmela (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis) e serão executadas por conta do concessionário.

4. Publicidade

4.1 - A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

5. Posição contratual e mudança de ramo

5.1 - O concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato nem proceder a qualquer forma de cedência do estabelecimento, salvo prévia e

expressa autorização do Município, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo concessionário em infração ao disposto neste preceito.

5.2 - O concessionário não poderá proceder a qualquer mudança do ramo do estabelecimento.

6. Obrigações dos concessionários

6.1 - Constituem obrigações dos concessionários das lojas:

6.1.1 – Explorar o estabelecimento em moldes que confirmam padrões de qualidade e dinamismo;

6.1.2 - Cooperar com o Município de Palmela, a sua solicitação, na promoção e divulgação das ofertas culturais do concelho;

6.1.3 – Garantir, no seu interior, um espaço ou local de promoção da atividade do Município;

6.1.4 - Fornecer e instalar todos os equipamentos, mobiliário e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento da loja, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar;

6.1.5. – Instalar, no interior da loja, guarda-vento em conformidade com o projeto a fornecer pelo Município, quando solicitado pelos concorrentes.

6.1.6 - Assegurar a conservação e segurança das instalações e respetivos equipamentos;

6.1.7 – Assegurar a limpeza na área da concessão, bem como a recolha dos resíduos decorrentes de consumos no estabelecimento em toda a área adjacente, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento e estar diariamente assegurada à hora de abertura do estabelecimento;

6.1.8 - Dotar o estabelecimento de equipamentos que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem permitindo a recolha seletiva de vidro, papel e embalagens;

6.2 - Constituem obrigações do concessionário do café-esplanada:

6.2.1 – Explorar o estabelecimento em moldes que confirmam padrões de qualidade e dinamismo;

6.2.2 - Cooperar com o Município de Palmela, a sua solicitação, na promoção e divulgação das ofertas culturais do concelho;

6.2.3 – Garantir, no seu interior, um espaço ou local de promoção da atividade do Município;

6.2.4 - Fornecer e instalar todos os equipamentos, mobiliário e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do café-esplanada, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar e em conformidade com o projeto de arquitetura do bar a fornecer pelo Município, quando solicitado pelos concorrentes;

6.2.5 – Instalar a esplanada, fornecendo os elementos de mobiliário urbano (mesas, cadeiras e guarda sois) e o equipamento necessário ao seu funcionamento, que levantará no fim do período da concessão;

A esplanada, com uma área de 32 m² e com a implantação definida em planta anexa, não poderá incluir qualquer tipo de proteção lateral, frontal ou superior (cobertura), devendo as cadeiras, mesas e guarda-sóis, ser em madeira e/ou material metálico com cor adequada ao ambiente do local. Os guarda-sóis deverão ser suportados por uma base que garanta a segurança dos utentes.

Para além dos já referidos, qualquer outro elemento de mobiliário urbano só poderá ser colocado mediante autorização prévia e expressa do Município.

6.2.6 - Assegurar a limpeza, conservação e segurança das instalações e respetivos equipamentos, bem como da limpeza e manutenção de todos os elementos de mobiliário urbano que compõem a esplanada;

6.2.7 - Proceder à limpeza na área da concessão, bem como à recolha dos resíduos decorrentes de consumos no estabelecimento em toda a área adjacente, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento e estar diariamente assegurada à hora de abertura do estabelecimento;

6.2.8 - Dotar o estabelecimento de equipamentos que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem permitindo a recolha seletiva de vidro, papel e embalagens;

7. Demais obrigações legais dos concessionários

7.1 – Cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentares que tenham por objeto os estabelecimentos desta natureza:


7.2 - Cumprir o horário de funcionamento proposto;

7.3 - O concessionário fica sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade que exerce.

7.4 - A concessionária obriga-se a submeter a prévia aprovação do Município, acompanhados de todos os elementos necessários ou legalmente exigíveis, os projetos de investimento que pretenda levar a efeito no estabelecimento.

7.5 - Mediante vistoria técnica municipal, o Município pode ordenar à concessionária, sempre que o entenda necessário, a execução das obras e reparações que considere adequadas à boa conservação do estabelecimento e respetivos equipamentos e instalações, podendo a não observação dessas instruções constituir fundamento bastante para a resolução do contrato.

7.6 - A concessionária obriga-se a suportar todas as despesas de conservação e exploração do estabelecimento, incluindo todos os seus equipamentos, bem como daquelas que se tornem



indispensáveis para cumprimento de diretivas emanadas pelos competentes serviços de tutela, no cumprimento de disposições legais e regulamentares em vigor.

7.7 - Findo o prazo contratual, a concessionária obriga-se a devolver as instalações concessionadas, com todas as benfeitorias úteis ou necessárias, nas condições em que foi recebida, salvo deterioração própria do uso normal e prudente.

7.8 - Será da responsabilidade da concessionária a instalação dos contadores e o pagamento dos respetivos consumos de energia elétrica, água e telefone, bem como o das despesas com licenças, taxas e impostos.

7.9 - A falta de cumprimento, por parte da concessionária, de quaisquer condições constantes do presente caderno de encargos, ou do contrato que vier a ser estabelecido, para as quais não esteja legalmente prevista outra penalidade, implicará:

- Advertência pelo Município, que dará um prazo para que se procedam às necessárias correções;
- Multa até 5.000€, se não for observada a advertência referida no número anterior, sendo, neste caso, concedido novo prazo;
- A faculdade de o Município rescindir o contrato, sem direito a qualquer indemnização, no caso de a concessionária, dentro do novo prazo previsto na alínea anterior, não proceder às correções ordenadas pelo Município.

7.10 - O concessionário pagará as taxas referentes à ocupação de espaço público, de acordo com a Tabela de Taxas do Município, em vigor.

7.11 - Na falta de pagamento, no prazo designado, incorre o concessionário em mora, acrescido de juros de mora à taxa legal, em vigor.

7.12 - Entre o Município e o concessionário será estabelecido, contrato de concessão do direito de exploração.

8. Rescisão do contrato

8.1 – O Município poderá rescindir o contrato a todo o tempo, sem dever de indemnização se:

8.1.1 - Pelo concessionário não forem pagas as taxas devidas;

8.1.2 - O concessionário deixar de dar cumprimento às obrigações presentes no caderno de encargos;

8.1.3 - O concessionário for declarado em estado de insolvência/falência, ou em qualquer das situações referidas no artº 55º do Decreto-Lei nº 18/2008 de 29 de janeiro.

8.2 – O concessionário pode rescindir o contrato em qualquer das duas seguintes situações:

8.2.1 - Com aviso prévio de 60 dias;

8.2.2 - Desde que invocado motivo por força maior aceite pelo Município.

9. Apresentação de propostas

9.1 – Os valores base para a apresentação de propostas em carta fechada são as referidas no ponto 5.6 do programa de concurso, acrescidas de IVA à taxa legal em vigor.

9.2 - O facto de haver uma só proposta, a cobrir o valor base, não impedirá a adjudicação da concessão destes equipamentos.

9.3 – Os participantes no ato de abertura de propostas serão devidamente identificados e, quando não sejam os próprios candidatos, deverão apresentar procuração bastante.

9.4 – No caso de o concurso ficar deserto, o Município reserva-se o direito de conceder a exploração destes equipamentos através de outros procedimentos concursais, nomeadamente, por ajuste direto.

Plano de Negócios

(Proposta de estrutura para plano de negócios)

1. Sumário executivo

- Descrição sumária do projeto (resumo do plano de negócios);

2. Identificação do promotor

- Nome; Data de nascimento; Morada; Identificação fiscal; Bilhete de Identidade/cartão de cidadão; Estado civil;
- *Curriculum vitae*;

3. Projeto comercial para o espaço

- 3.1-Produtos/Serviços/Atividades (descrição das características dos produtos/serviços/atividades, com destaque para a componente inovadora e para a sua relação com o imaginário histórico medieval);
- 3.2 - Clientes (descrição e quantificação do mercado, potencial de crescimento, posicionamento da empresa,..) Fornecedores (origem, identificação, grau de dependência) e Concorrência (Identificação, forma de atuação, vantagens competitivas da empresa);
- 3.3-Recursos Humanos/Equipa de gestão (apresentação da equipa – experiência, know how);
- 3.4-Estratégia e objetivos (objetivos, posicionamento da empresa no mercado onde pretende atuar e como pretende implementar o negócio, estratégia de marketing, potenciais parcerias);

4. Plano promocional

5. Investimento/Necessidades de financiamento/operação proposta

- Descrição do investimento e cobertura financeira prevista;

6. Projeções económico-financeiras

- O promotor deve anexar um ficheiro com as projeções económico-financeiras do projeto. (sugere-se um horizonte temporal, mínimo, de 3 anos)

