



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ
PROGRAMA DE PROCEDIMENTO



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

Cláusula 1.ª

Identificação do Concurso

1. O presente procedimento tem por objeto a concessão de exploração da Cafeteria e do Alojamento do Explore Sicó, localizados na Rua Senhora da Estrela, Poios 3105 – 319 Redinha, freguesia da Redinha e concelho de Pombal, de acordo com o descrito no Caderno de Encargos.

2. O presente procedimento rege-se pelo Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado em anexo ao *Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro*, na sua redação atual, seguindo a forma de Concurso Público.

Cláusula 2.ª

Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Pombal, pessoa coletiva n.º 506334562, com sede em Largo do Cardal, 3100-440, Pombal, endereço de correio eletrónico geral@cm-pombal.pt, telefone 236 210 500, na qualidade de proprietário do edifício onde se integram os espaços destinados à Cafeteria e ao Alojamento do Explore Sicó.

Cláusula 3.ª

Decisão de contratar

A decisão de contratar foi tomada pelo órgão Câmara Municipal, ao abrigo da autorização concedida pela Assembleia Municipal, por deliberação tomada em nove de maio de 2025, nos termos do disposto na alínea p), do *n.º1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL)*, aprovado em anexo à *Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Anexo I)*.

Cláusula 4.ª

Fundamento da escolha do procedimento

O concurso público é o procedimento pré-contratual adotado nos termos da *alínea b), do n.º 1, do artigo 20.º, do CCP*, ante o disposto no *artigo 201º do Código do Procedimento Administrativo*, conjugado com o preceituado nos *artigos 1º, 278º, 280º e 408º do Código dos Contratos Públicos (CCP)*.



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

Cláusula 5.ª

Órgão competente para conduzir o procedimento e prestar esclarecimentos

1. O júri é o órgão competente para conduzir o procedimento conducente à formação do contrato e à prestação dos esclarecimentos acerca das peças do mesmo, bem como à correção de erros e omissões do Caderno de Encargos.

2. O júri é composto por três membros efetivos, um dos quais preside, e dois suplentes, designados pela entidade competente da decisão de contratar.

3. O júri pode ser assessorado por pessoas ou entidades tecnicamente qualificadas em relação a qualquer aspeto que possa relevar no âmbito do presente procedimento, sem que, no entanto, essas pessoas ou entidades possam ter direito a voto.

Cláusula 6.ª

Pedido de esclarecimentos e erros e omissões do Caderno de Encargos

1. Os esclarecimentos de que porventura os concorrentes careçam relativamente à boa compreensão e interpretação da documentação (Programa de Concurso e Caderno de Encargos), podem ser solicitados ao júri, durante o primeiro terço do prazo fixado para a apresentação de propostas, através da plataforma eletrónica <https://www.acingov.pt>.

2. O júri responderá, por escrito, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

3. Os esclarecimentos prestados serão disponibilizados na plataforma eletrónica a que se alude no número 1.

Cláusula 7.ª

Peças do procedimento

1. O presente procedimento rege-se pelo disposto no presente Programa de Concurso, no Caderno de Encargos e respetivos Anexos, bem como por quaisquer outros documentos que façam ou venham a fazer parte integrante do presente procedimento, designadamente os esclarecimentos e retificações que venham a ser prestados.

2. As peças do procedimento encontram-se disponíveis na plataforma eletrónica <https://www.acingov.pt> e na Unidade de Contratação Pública - Edifício dos Paços do Concelho, onde podem ser consultadas durante o horário de expediente, até ao termo do prazo para a apresentação das propostas.



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

Cláusula 8.ª

Documentos da proposta

1. A proposta deverá ser instruída com os seguintes documentos:
 - a) Declaração do concorrente de aceitação do Caderno de Encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do *Anexo I do CCP* (em anexo ao presente programa), que deve ser assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar;
 - b) Documentos em que o concorrente descreve os atributos da mesma, relativos aos aspetos da execução do contrato a celebrar submetidos à concorrência, nomeadamente apresentação do projeto, estratégia de captação de clientes, horários de funcionamento, oferta de produtos/serviços e data prevista para abertura do espaço ao público, bem como documentos financeiros que demonstram a viabilidade económica do projeto e outros que atestem experiência relevante do concorrente;
 - c) Quaisquer outros documentos que o concorrente considere indispensáveis aos esclarecimentos dos atributos da mesma.
2. As propostas deverão ser redigidas em língua portuguesa e apresentar, para além dos elementos referidos no número anterior, o preço em euros, não inferior a € 1.000,00 (mil euros) de renda mensal (sem inclusão de IVA, sendo que, no caso de existir divergência entre o preço indicado por extenso e o descrito por algarismos, prevalecerá sempre o preço indicado por extenso).
3. Cada concorrente só pode apresentar uma única proposta.

Cláusula 9.ª

Prazo e modo de apresentação das propostas

1. Os documentos que constituem a proposta, elaborada nos termos do artigo anterior, deverão ser remetidas através da plataforma eletrónica <https://www.acingov.pt>, até ao 45º dia seguinte ao da publicação em Diário da República.
2. Não são admissíveis propostas variantes.
3. Os concorrentes ficam obrigados a manter todas as condições contratuais indicadas nas suas propostas durante um prazo de 66 (sessenta e seis) dias a contar da data limite para a entrega de propostas.



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

4. Constituem encargos dos concorrentes as despesas inerentes à elaboração das propostas.

Cláusula 10.ª

Motivo de Exclusão

Constitui motivo de exclusão a manifesta existência de dívidas por parte do concorrente junto do Município de Pombal.

Cláusula 11.ª

Critérios de adjudicação

1. O critério de adjudicação é o da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade multifator, de melhor qualidade-preço para o concedente, nos termos da *alínea a) do n.º 1 do artigo 74.º do CCP*.

2. A avaliação das propostas será efetuada de acordo com os seguintes fatores de ponderação:

Fator A: Qualidade e mais-valia do projeto apresentado, tendo como referência a adequação ao espaço e público-alvo;

Fator B: Viabilidade económica do projeto, designadamente razoabilidade das projeções financeiras a cinco anos;

Fator C: Experiência relevante para o projeto, nomeadamente associada a gestão de negócios;

Fator D: Preço da renda mensal.

3. Os fatores acima referidos irão contribuir para a pontuação final de cada proposta, de acordo com a seguinte ponderação:

Fator A: 40%

Fator B: 20%

Fator C: 20%

Fator D: 20%

4. A pontuação será atribuída da seguinte forma:

Fator A:

- O concorrente apresenta documentação que permite identificar, clara e inequivocamente a adequação do projeto aos espaços – **25 pontos (cumulativo)**;



CONCURSO PÚBLICO

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

- O concorrente apresenta documentação que permite identificar, clara e inequivocamente, a estratégia de captação de clientes, detalhando os público-alvo – **25 pontos (cumulativo)**;

- O concorrente apresenta documentação que permite identificar, clara e inequivocamente o compromisso de praticar um horário de funcionamento compatível, ainda que parcialmente, com os horários do Centro de Interpretação do Maciço de Sicó (cf. Anexo I do Caderno de Encargos), sem prejuízo de futuras alterações que se venham a justificar – **25 pontos (cumulativo)**;

- O concorrente apresenta documentação que permite identificar, clara e inequivocamente, que a sua proposta inclui ofertas gastronómicas que integrem provas de produtos para grupos, ofertas de pequeno-almoço e brunch (disponíveis para hóspedes), dinamização de *happy hours*, sunset, serviço de piqueniques e serviço para escolas ou grupos visitantes, bem assim que respeita os princípios identificados no Anexo I do Caderno de Encargos, designadamente mediante a utilização de produtos endógenos na confeção dos produtos servidos ou a dinamização de eventos que valorizem o património sicoense, tendo como referência a cultura e a gastronomia do Maciço de Sicó – **25 pontos (cumulativo)**.

Fator B:

- O concorrente apresenta estudo de viabilidade económica do projeto, demonstrando, fundamentadamente, a razoabilidade das projeções financeiras, a cinco anos – **100 pontos**;

- O concorrente apresenta estudo de viabilidade económica do projeto, demonstrando a razoabilidade das projeções financeiras, a cinco anos – **75 pontos**;

- O concorrente apresenta estudo de viabilidade económica do projeto, demonstrando alguma razoabilidade das projeções financeiras – **50 pontos**;

- O concorrente não apresenta estudo de viabilidade económica do projeto ou não demonstra a razoabilidade das projeções financeiras – **25 pontos**.

Fator C:

- O concorrente apresenta documentação que permite identificar, clara e inequivocamente, a sua experiência relevante para o projeto, nomeadamente associada a gestão de negócios similares – **100 pontos**;

- O concorrente apresenta documentação que permite identificar, clara e inequivocamente, a sua experiência relevante para o projeto, nomeadamente associada a gestão de negócios – **75 pontos**;



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

- O concorrente apresenta documentação que permite identificar, clara e inequivocamente, outra experiência relevante para o projeto – **50 pontos**;
- O concorrente não apresenta documentação que permite identificar, clara e inequivocamente, experiência relevante para o projeto – **25 pontos**.

Fator D:

O "preço da renda mensal" é pontuado mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Prm} = ((\text{Preço proposto} / \text{preço da mais alta proposta}) \times 100)$$

5. A fórmula de ponderação do critério de adjudicação é a seguinte:

$$\text{CF} = [0.40 \times \text{A}] + [0.20 \times \text{B}] + [0.20 \times \text{C}] + [0.20 \times \text{D}]$$

em que CF é a Classificação Final e as letras A, B, C e D são os fatores.

6. A Câmara Municipal de Pombal deliberará sobre a adjudicação, de acordo com a ponderação dos fatores acima evidenciados.

7. Se o adjudicatário desistir, a adjudicação será efetuada ao concorrente imediatamente seguinte.

8. Constituirão causas de não adjudicação as previstas no *artigo 79.º do CCP*.

9. Em caso de empate será adjudicada a proposta que apresentar o preço mais alto.

Cláusula 12.ª

Assinatura digital do contrato

1. O adjudicatário poderá proceder à assinatura do contrato através de certificado digital qualificado, da(s) pessoa(s) que representa essa entidade na outorga do contrato ou mediante certificado digital qualificado para representação de pessoa coletiva.

2. Caso opte pela assinatura mediante certificado digital qualificado de representação de pessoa coletiva, deverá apresentar, juntamente com os documentos de habilitação e no mesmo prazo concedido para o efeito, documento comprovativo da legitimidade do titular do certificado para proceder à assinatura do contrato.

Cláusula 13.ª

Caução

1. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data de notificação da adjudicação, o concessionário fica obrigado a apresentar uma caução, correspondente ao valor de três meses de renda pela concessão, que será prestada mediante transferência bancária para conta à



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

ordem do Município de Pombal, com IBAN a indicar, devendo ser especificado o fim a que se destina.

2. O valor da caução será libertado com a caducidade do contrato de concessão, salvo se houver incumprimento contratual por parte do concessionário, em que o Município o fará seu, como forma de ressarcimento pelos prejuízos causados.

3. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não prestar, em tempo e nos termos estabelecidos anteriormente, a caução que lhe seja exigida.

4. No caso previsto no número anterior, o órgão competente para a decisão de contratar deve adjudicar a proposta ordenada em lugar subsequente.

Cláusula 14.ª

Documentos de habilitação

1. O adjudicatário deve apresentar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da notificação da decisão de adjudicação, através da plataforma eletrónica <https://www.acingov.pt>:

- a) Declaração emitida conforme modelo constante do Anexo II do CCP, nos termos da *alínea a) do n.º 1, do artigo 81.º do CCP*;
- b) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas *alíneas b), d), e) e h), do artigo 55.º do CCP*;
- c) Documento(s) comprovativo(s) de que, do ponto de vista fiscal, se encontra habilitado para a execução do objeto contratual colocado a concurso.

2. A adjudicação caduca se, por falta imputável ao concessionário, não forem apresentados os documentos de habilitação nos prazos fixados por este Programa.

3. O concedente pode, a qualquer momento do desenvolvimento do procedimento, exigir ao concessionário a apresentação de quaisquer documentos comprovativos da titularidade das habilitações legalmente exigíveis para a execução do contrato, fixando-lhe prazo para o efeito.

4. Quando o concessionário for um agrupamento de pessoas singulares ou coletivas, os documentos referidos no número 1 devem ser apresentados por todos os seus membros, sem prejuízo do dever de associação, antes da celebração do contrato, na modalidade jurídica que se afigurar por mais adequada, nos termos previstos no *n.º 4 do artigo 54º do CCP*.

5. No caso de se verificarem irregularidades nos documentos apresentados, o concessionário é notificado para as suprir no prazo de 5 (cinco) dias úteis.



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

Cláusula 15.ª

Visitas ao Local

1. Durante o prazo para apresentação das propostas, os interessados poderão visitar o espaço, realizando os reconhecimentos que entendam necessários à elaboração das propostas e inteirando-se das condições que influam na apresentação das mesmas.

2. Para o agendamento das visitas ao local, deverão os interessados contactar a Unidade do Turismo, através do endereço de correio eletrónico turismo@cm-pombal.pt, ou, em alternativa, do número de telefone 236 210 500.



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

ANEXO I

Modelo de declaração

[a que se refere a *alínea a)* do *n.º 1 do artigo 57.º*]

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 proibição 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.



CONCURSO PÚBLICO

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

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) e c) do n.º 1* e no *n.º 3 do artigo 57.º*.

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



CONCURSO PÚBLICO
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E DO ALOJAMENTO DO EXPLORE SICÓ

ANEXO II

Modelo de declaração

[a que se refere a *alínea a)* do n.º 1 do artigo 81.º]

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.