



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

*Luís  
Junta  
Jiso*

**CONCURSO PARA ARRENDAMENTO  
DE  
ESPAÇO  
DE  
CAFÉ E RESTAURANTE**



Carlos  
Batata  
Junta  
Lus

FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

## EDITAL

**ABERTURA DE CONCURSO PARA ARRENDAMENTO  
COMERCIAL DO CAFÉ - RESTAURANTE  
SITO NO LARGO DA FEIRA DE BOM SUCESSO**

**CARLOS DAS NEVES BATATA**, Presidente da Junta de Freguesia de Bom Sucesso, Concelho da Figueira da Foz, torna público que, nos termos do disposto no artigo 18º nº 1, alínea f), da Lei 75/2013 de 12 de Setembro e em cumprimento da deliberação tomada pelo Executivo da Junta de Freguesia de Bom Sucesso, em Reunião Ordinária de 16 de julho, se encontra aberto o **concurso para o arrendamento comercial, de um espaço destinado a Café - Restaurante**, situado na loja nº 3, Largo Professor Corino de Andrade, "Largo da Feira", lugar e freguesia de Bom Sucesso, Concelho da Figueira da Foz, nos termos a seguir descritos:

1. Entidade Pública contratante: Freguesia de Bom Sucesso
2. 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 a um prédio urbano destinado exclusivamente à instalação de um estabelecimento de café, restauração e bebidas, por um PERÍODO **DE 2 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,
3. Candidatos: 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) e desde que possuam experiência no exercício da atividade de restauração.



*Handwritten signature:*  
Ana Maria  
Lima

FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

4. Local, data limite e formalização das propostas:
- a) As propostas deverão ser entregues em mão na sede da Junta de Freguesia de Bom Sucesso, **até às 17.00 horas, do dia 18 de agosto de 2020.**
  - b) O prazo referido na alínea anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de quinze dias até à entrega de pelo menos uma proposta.
  - c) As propostas devem ser redigidas em conformidade com o modelo constante do Programa de Concurso (anexo III ao presente edital).
  - d) Documentos que devem acompanhar as propostas são os que vêm referidos no art.º 9.º do Programa de Concurso.
  - e) As propostas são apresentadas em invólucro opaco e fechado, com a seguinte menção: "Candidatura ao Arrendamento Comercial do espaço destinado a Café-Restaurante, sito no Largo Professor Corino de Andrade, "Largo da Feira", lugar e freguesia de Bom Sucesso, Concelho da Figueira da Foz.
5. CrITÉRIOS de adjudicação: a adjudicação será feita à proposta mais vantajosa, tendo em conta, os seguintes fatores e respetivas ponderações:
- 5.1 Valor proposto de renda mensal – 40%;
  - 5.2 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) – 40%;
  - 5.3 Projeto conceptual do espaço – 10%;
- a) O projeto conceptual do espaço é constituído por uma memória descritiva, que deve conter os seguintes itens:
- I) Denominação e explicação da atividade a exercer (snack-café ou restaurante);
  - II) Tipo de oferta de serviços (refeições, cafetaria ou 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;



*Handwritten signature:*  
Junta  
Lusa

FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

- 5.4 O prazo de entrada em funcionamento após a assinatura do contrato de arrendamento 10%.
6. Prazo pelo qual é realizado o contrato de arrendamento: 2 (dois) anos, a contar da data da celebração do respetivo contrato.
  7. Base de licitação: A base de licitação para o valor mensal da renda é de € 150,00 (cento e cinquenta euros).
  8. Decisão final: A decisão final do presente concurso ocorrerá por deliberação da Junta de Freguesia, a tomar na sua reunião do órgão Executivo.
  9. Outras condições: As demais condições do presente concurso constam do Programa de Concurso (anexo I).
  10. Consulta/fornecimento da documentação do concurso (Programa de Concurso; Clausulado Jurídico: o processo de concurso pode ser consultado no site: [www.freguesiabomsucesso.pt](http://www.freguesiabomsucesso.pt) ou/e na sede da Junta de Freguesia, e podem ser requeridas fotocópias do mesmo mediante o pagamento do respetivo custo, em conformidade com o fixado na tabela de taxas e licenças.
  11. A Junta de Freguesia de Bom Sucesso reserva-se o direito de solicitar aos candidatos os esclarecimentos que entender necessários e convenientes para a decisão do presente processo, assim como, de não adjudicar qualquer proposta, se entender que nenhuma delas salvaguarda plenamente os interesses da Freguesia de Bom Sucesso, e ainda de não adjudicar à proposta mais elevada, se julgar que assim convém aos interesses da Freguesia.
  12. Prazo de validade: o presente procedimento concursal é válido até a conclusão do arrendamento comercial do espaço destinado a Café-Restaurante, prorrogando-se assim, a data limite de apresentação da candidatura mencionada no ponto 4, alínea a), por períodos sucessivos de quinze dias até à entrega de pelo menos uma proposta.

Para conhecimento geral se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares do costume.



Junta  
de

FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

Freguesia de Bom Sucesso, 31 de julho de 2020.

O Presidente da Junta de Freguesia

---

(Carlos das Neves Batata)





*Luís  
Luis  
Luis*

FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

**PROGRAMA DE CONCURSO**

**(Anexo I)**

**Artigo 1º**

**Entidade Pública Contratante**

1 - Freguesia de Bom Sucesso, com sede na Rua da Junta nº 8, 3080-751 Bom Sucesso.

**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 a um prédio urbano 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 situado na loja nº 3, Largo Professor do de Andrade (anteriormente denominado por "Largo da Feira"), lugar e freguesia de Bom Sucesso, Concelho da Figueira da Foz, é composto de rés-do-chão, e é omissa na respetiva matriz predial.

**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) e desde que possuam experiência no exercício da atividade de restauração.



*Luís  
Pinto  
Lise*

FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

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:

- 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 18 de agosto de 2020**.
- 2 - O prazo referido na alínea anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de quinze dias até a 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 Bom Sucesso, 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.



*Atado  
Junta  
de*

## FREGUESIA DE BOM SUCESSO

CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

### 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 Bom Sucesso, 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.

### 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 destinado a Restaurante-Café", sito na loja nº 3, Largo Professor Corino de Andrade, lugar e freguesia de Bom Sucesso, 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





Handwritten signature: *Handwritten signature*  
Handwritten text: *Handwritten text*  
Handwritten text: *Handwritten text*

## FREGUESIA DE BOM SUCESSO

### CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

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;

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 55º 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



*Estado  
Público  
Luso*

## FREGUESIA DE BOM SUCESSO

### CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

profissional e da capacidade técnica e financeira para a promoção e exploração do estabelecimento objeto do presente concurso.

#### **Artigo 10º**

##### **Ato Público – Admissão dos candidatos**

A abertura das propostas apresentadas pelos candidatos ocorrerá em ato público, a realizar na Sede da Junta de Freguesia, no dia **13 de agosto de 2020 pelas 18h30**.

#### **Artigo 11º**

##### **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 de visita ao local.

#### **Artigo 12º**

##### **Base de licitação**

O valor base de licitação para a renda mensal é de € 150,00 (cento e cinquenta euros).

#### **Artigo 13º**

##### **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.
- 2 – O prazo referido no número anterior considera-se automaticamente prorrogado se os concorrentes nada requererem em contrário.



Estabelecer  
Pm Tm  
Luso

FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

**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;



*Estado  
Lm Tris  
Lm*

FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

**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: I) Denominação e explicação da atividade a exercer (restaurante ou snack- café); 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 Bom Sucesso 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 Bom Sucesso, 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**





*Handwritten signature and name:*  
Luis  
Luis  
Luis

**FREGUESIA DE BOM SUCESSO**  
**CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ**

- 1 - As propostas serão objeto de apreciação pela Junta de Freguesia de Bom Sucesso, 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 acompanhado pelo relatório final.
- 3 - Não existe dever de adjudicação quando as propostas apresentadas não satisfaçam as necessidades e as exigências da entidade adjudicante.

**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.



*Handwritten signature:*  
Ana Maria  
Lima

**FREGUESIA DE BOM SUCESSO**  
**CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ**

**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 três 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.

**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 – Abertura do concurso será publicada no jornal de âmbito local 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.



## FREGUESIA DE BOM SUCESSO

CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

### Artigo 23º

#### Validade

1 – O presente procedimento concursal é válido até a conclusão do arrendamento comercial do espaço destinado a Restaurante-Café, 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 da Junta de Freguesia de Bom Sucesso, de 16 de julho de 2020.**

Presidente da Junta – Carlos das Neves Batata

Secretária da Junta – Maria Cristina Duarte Figueiredo

Tesoureira da Junta – Lisa Patrícia Claro Diniz



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

*Junta  
Junta  
Junta*

## **CLAUSULADO JURÍDICO A CONSIDERAR NA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL**

**(Anexo II)**

### **Cláusula Primeira**

**(Objeto)**

1 – O contrato de arrendamento comercial tem por objeto o arrendamento comercial do prédio urbano, omissis na matriz, composto de rés-do-chão, sito na Loja nº 3, Largo Professor Corino de Andrade, lugar e freguesia de Bom Sucesso, Concelho da Figueira da Foz, destinado a Restaurante-Café, com o alvará de utilização nº 296/10, emitido em 09 de novembro de 2010 pela Câmara Municipal da Figueira da Foz.

2 – Pelo presente contrato, a Senhoria dá de arrendamento o referido espaço acima identificado destinado exclusivamente ao exercício da atividade de Restauração e Café, e afins, não podendo ser utilizado para outras finalidades, nem ser sublocado, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, sob pena de resolução contratual.

### **Cláusula Segunda**

**(Duração)**

1 – O presente contrato é celebrado no regime de duração limitada, pelo prazo de duração efetiva de dois anos, contados da assinatura do respetivo contrato de arrendamento comercial.

2 – Após o decurso deste prazo, o contrato considera-se tacitamente prorrogável por períodos sucessivos de um ano, quando não denunciado ou resolvido por qualquer das partes.

3 – A Senhoria e o arrendatário poderão opor-se à sua renovação mediante comunicação escrita à Senhoria ou Arrendatário, respetivamente, por carta registada com aviso de receção, efetuada com a antecedência mínima de 60 dias sobre o termo do contrato, ou de qualquer uma das suas renovações.





*António  
José*

## FREGUESIA DE BOM SUCESSO

### CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

4 - Após um ano de duração efetiva do contrato, o Arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação à Senhoria com uma antecedência não inferior a 60 dias do termo pretendido para o contrato, produzindo a denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano, a contar da comunicação.

5 - Em caso de denúncia do presente contrato por iniciativa do Arrendatário, fica o mesmo obrigado, durante o período de pré-aviso, a mostrar o arrendado a eventuais interessados, no horário de funcionamento do estabelecimento.

#### **Cláusula Terceira**

##### **(Pagamento)**

1 - O Arrendatário pagará o valor da renda contratado, até ao oitavo dia do mês a que disser respeito, na sede da Junta de Freguesia do Bom Sucesso.

2 - A renda foi convencionada no regime de renda livre e fica sujeita às atualizações legais, podendo a primeira atualização ser exigida após o início da vigência do presente contrato, e sucessivamente nos anos seguintes, de acordo com a aplicação dos coeficientes de atualização legais previstos para o ano correspondente e aplicáveis aos arrendamentos comerciais, o regime disposto pelo n.º 2 do art. 1077 do Código Civil.

#### **Cláusula Quarta**

##### **(Caução)**

1 - Com a celebração do presente contrato, o Arrendatário entregará o valor igual a três rendas mensais.

2- A caução será devolvida ao Arrendatário no final do contrato de arrendamento, nomeadamente, no momento da restituição do local e após verificação do perfeito estado de conservação e limpeza do local arrendado e dos equipamentos descritos na Cláusula Oitava, conforme estipulado na Cláusula Sexta.

#### **Cláusula Quinta**

##### **(Mora)**



*Estad  
Prestina  
Ame*

**FREGUESIA DE BOM SUCESSO**  
**CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ**

- 1- O não pagamento de cada uma das rendas até ao dia 8 do respetivo mês de vencimento, fará incorrer o Arrendatário na obrigação do pagamento da renda acrescida de indemnização pela mora, correspondente a 50% do valor da renda e ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia, sem prejuízo de outras consequências previstas na lei para o incumprimento.
2. A existência de três rendas, vencidas, não integralmente liquidadas, permite à Senhoria a resolução imediata do contrato de arrendamento, por carta registada com aviso de receção dirigida ao Arrendatário, estando este obrigado a entregar o locado no prazo máximo de 8 dias úteis.

**Cláusula Sexta**

**(Deveres do Arrendatário)**

1 – Atendendo à circunstância do espaço arrendado se integrar num conjunto de estabelecimento e ponto de venda ao público, destinado a Restaurante-Café, no lugar e freguesia do Bom Sucesso, cuja construção e constante promoção é da responsabilidade da Junta de Freguesia do Bom Sucesso, ali devendo imperar a qualidade no atendimento, serviços prestados e produtos vendidos, obriga-se o Arrendatário, no desenvolvimento da sua atividade comercial a:

- a) Cumprir escrupulosamente as regras de higiene exigíveis para um estabelecimento de restauração e área adjacente, nomeadamente a sua esplanada;
- b) Impor aos seus funcionários regras de higiene, quer relativamente a si, quer nos serviços de atendimento a clientes;
- c) Manter o bom nível dos serviços, montados com pessoal competente e delicado e de boa apresentação;
- d) Adquirir os melhores géneros do mercado, em perfeito estado de sanidade, devendo os serviços serem confeccionados com qualidade;
- e) Dar assídua assistência à exploração dos respetivos serviços e manter o seu bom nome comercial no mercado, através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal ao seu serviço;



*Estal*  
*Prontuário*  
*2024*

**FREGUESIA DE BOM SUCESSO**  
**CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ**

- f) Possuir um livro de reclamações, nos termos da lei e proceder de acordo com esta.

2 – Constituem também obrigações do Arrendatário:

- a) Conservar e manter em boas condições de funcionamento todas as instalações e canalizações de água, eletricidade, os vidros, os tetos, as portas e as paredes e de demais equipamentos do local arrendado descritos na Cláusula Oitava, sendo de sua responsabilidade as reparações relativas às mesmas.
- b) Realizar obras de conservação necessárias para manter os requisitos de higiene, salubridade e de normal conservação do imóvel.
- c) O fornecimento e apetrechamento de todo o material, móveis, utensílios, artigos e produtos necessários ao seu funcionamento nos respetivos serviços, designadamente, fogão, forno, micro-ondas, mesas, cadeiras, serviços de copa e de mesa, etc.;
- d) A obter ou alterar, para o seu nome, os contadores da água, gás e luz e ao pagamento pontual dos respetivos consumos;
- e) Todas as despesas de natureza fiscal e policial, bem como as despesas de contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros idênticos ou inerentes;
- f) Contratar os seguros exigíveis por lei, nomeadamente de acidentes de trabalho, responsabilidade civil e de incêndio, recheio, bem como o pagamento dos respetivos prémios.

3 – Todas as Obras que o Arrendatário pretender fazer, nomeadamente de beneficiação, adaptação, decoração e arranjo interior ou exterior, necessárias ao fim a que se destina o prédio aqui arrendado, bem como todo e qualquer tipo de benfeitorias, são exclusivamente da sua responsabilidade e só poderão ser realizadas, desde que previamente submetidas à apreciação da Senhoria e desde que obtido o seu consentimento por escrito.

4 - O Arrendatário renuncia expressamente a um eventual direito a qualquer indemnização pelas obras ou benfeitorias realizadas, ou de por elas invocar ou exercer eventual direito de retenção, que ficam assim, a fazer parte integrante do imóvel objeto do presente contrato.

5 – Findo o contrato, o Arrendatário obriga-se a entregar à Junta de Freguesia do Bom Sucesso, o espaço arrendado, livre de pessoas e bens, no estado em que se encontra atualmente





*Handwritten signature: José*

## FREGUESIA DE BOM SUCESSO

### CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

reconhecendo expressamente o seu bom estado de conservação, indemnizando a Senhoria de eventuais prejuízos.

6 – Porque o recebe limpo também, a limpeza final do arrendado, antes da entrega, corre por conta do Arrendatário. Se este a não mandar fazer ou se o imóvel for entregue sujo, desde já fica a Senhoria autorizada a entregar a limpeza à empresa ou profissional de limpezas, sendo o Arrendatário responsável pelo preço que vier a ser cobrado, sem necessidade de previamente autorizar ou ter conhecimento do orçamento.

7 - Findo o contrato de arrendamento, o Arrendatário obriga-se a remover todas as obras por eles executadas na fração, entregando-a no estado em que se encontra atualmente.

8 – O incumprimento das obrigações do Arrendatário está sujeito às sanções previstas na Cláusula Sétima do presente contrato.

#### **Cláusula Sétima**

##### **(Resolução)**

1 – Constituem causas legítimas de resolução do contrato de arrendamento:

- a) Transmissão para terceiros de qualquer atividade, incluindo sublocações do locado pelo Arrendatário, sem autorização da Junta de Freguesia de Bom Sucesso;
- b) Desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas pela Junta de Freguesia de Bom Sucesso, relativamente à conservação, segurança e serviços existentes e as obrigações da Cláusula Quinta;
- c) Falta por parte do arrendatário do pagamento da renda, com mora superior a 60 dias;
- d) Não é devido pela Junta de Freguesia qualquer indemnização por motivo da resolução nos termos da alínea anterior, ficando ainda o arrendatário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

#### **Cláusula Oitava**

##### **(Equipamentos)**





*Setor  
Junta  
dese*

**FREGUESIA DE BOM SUCESSO**  
**CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ**

1 – Por força deste contrato a Senhoria faculta ao Arrendatário a utilização de equipamentos existentes designadamente: o balcão refrigerado usado de 3750X600X859mm, uma bancada em inox neutra usada (com tulha de borras e duas gavetas) de 2860X600X859 mm, uma bancada de inox com lava louça usada, uma chaminé de exaustão em inox usado e um conjunto de prateleiras em vidro.

2 – O Arrendatário reconhece expressamente que os respetivos equipamentos se encontram em bom estado de conservação, obrigando-se pelo presente contrato, a conservá-los e mantê-los em boas condições de funcionamento, sendo de sua responsabilidade as reparações relativas aos mesmos.

3 – No final do contrato, o Arrendatário obriga-se a entregar os equipamentos identificados no ponto um da presente Cláusula intactos. Se este não mandar reparar a Senhoria fica desde já autorizada a mandar reparar e/ ou substituir os equipamentos, sem necessidade de previamente recolher e apresentar ao Arrendatário orçamentos, ficando responsável pelo preço que vier a ser cobrado, sendo que os valores entregues a título de caução ficarão na posse da Senhoria.

**Cláusula Nona**  
**(Caducidade)**

1 – Este contrato de Arrendamento caduca com a falência ou insolvência do Arrendatário ou sua dissolução.

2 – Se o arrendamento cessar por motivo de caducidade, os arrendatários não terão direito a qualquer indemnização, nem à devolução da caução, nem a qualquer compensação em dinheiro – que a elas expressamente renunciam – ainda que por facto deles o arrendado tenha aumentado de valor locativo.

3 – Nem a Junta de Freguesia de Bom Sucesso assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do Arrendatário no âmbito da exploração do arrendado destinado a Restaurante-Café.

4 - Quando o arrendamento cessar por qualquer causa, o Arrendatário obriga-se à imediata desocupação e entrega do arrendado e dos equipamentos descritos na Cláusula Oitava, podendo



*Está  
Prestes  
Jure*

## FREGUESIA DE BOM SUCESSO

### CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

a Senhora, de imediato, tomar posse e ficar na detenção do imóvel, estando autorizada a dar qualquer destino aos bens do Arrendatário que se encontrem no locado.

#### **Cláusula Décima**

##### **(Trespasse)**

O Arrendatário renuncia expressamente ao direito ao trespasse do local arrendado.

#### **Cláusula Décima-Primeira**

##### **(Sequestro)**

1 – A Junta de Freguesia de Bom Sucesso poderá declarar o sequestro do locado arrendado sempre que o Arrendatário abandona, sem causa legítima, a exploração do espaço destinado a Restaurante-Café, sito na Loja nº 3, Largo Professor Corino de Andrade, lugar e freguesia de Bom Sucesso, Concelho da Figueira da Foz, podendo a Senhora, de imediato, tomar posse e ficar na detenção do imóvel e dos equipamentos identificados na Cláusula Oitava, estando autorizada a dar qualquer destino aos bens do Arrendatário que se encontrem no locado.

2 – Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do Arrendatário.

3 – Se o Arrendatário se mostra disposto a reassumir a referida exploração e derem garantias de a conduzir nos termos do Contrato de Arrendamento, esta poderá ser restituída, se assim o entender a Senhora.

#### **Cláusula Décima-Segunda**

##### **(entrega do arrendado e equipamentos)**

No momento da entrega do espaço arrendado será efetuada uma vistoria a realizar pela Senhora na presença do inquilino, sendo lavrado auto do qual, conste o estado do locado e dos equipamentos descritos na Cláusula Oitava, nomeadamente, as anomalias, deteriorações ou deficiências que não sejam, na opinião conveniente fundamentada da Senhora ou de quem a representar, decorrentes de uma utilização normal e prudente do mesmo e da vida económica dos equipamentos, a Senhora fica desde já autorizada a mandar reparar as mesmas e/ ou substituir os equipamentos, sem necessidade de previamente recolher e apresentar ao



*Handwritten signature and text:*  
Freguesia  
Bom Sucesso

## FREGUESIA DE BOM SUCESSO

### CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

Arrendatário orçamentos, ficando responsável pelo preço que vier a ser cobrado, sendo que os valores entregues a título de caução ficarão na posse da Senhoria.

#### **Cláusula Décima-Terceira**

##### **(Notificações)**

1. A comunicação de novas moradas de qualquer das Partes deverá ser sempre efetuada por carta registada com aviso de receção à outra Parte.
2. O envio de carta registada com aviso de receção para a morada do "Fiador" ou para a do locado do "Arrendatário" será prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação, ou seja, se realizou a interpelação daquela para a realização do pagamento da renda, sendo este o caso.

#### **Cláusula Décima-Quarta**

##### **(Riscos)**

O Segundo Outorgante, assume todos os riscos inerentes à utilização do imóvel, objeto do presente contrato, incluindo danos e sinistros que nele tenham comprovadamente origem e suportará os custos de todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência suas, de todos os componentes e/ ou equipamentos do arrendado.

#### **Cláusula Décima-Quinta**

##### **(Fiador)**

1. O Fiador, agindo em seu nome pessoal e na qualidade de pagador solidário, desde já, renuncia ao benefício da excussão prévia, assumindo solidariamente com o Arrendatário, o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato de arrendamento e seus aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens.
2. O Fiador declara, ainda, que a fiança subsistirá pelos períodos de renovação do presente contrato e ainda que se verifiquem alterações de renda.

*Aprovado por deliberação da Junta de Freguesia de Bom Sucesso, de 16 de julho de 2020.*



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

*Carlos das Neves Batata*

Presidente da Junta – Carlos das Neves Batata

*Maria Cristina Duarte Figueiredo*

Secretária da Junta – Maria Cristina Duarte Figueiredo

*Lisa Patrícia Claro Diniz*

Tesoureira da Junta – Lisa Patrícia Claro Diniz





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ

*Assinado  
Junta  
Lusa*

**MODELO DA PROPOSTA (Anexo III)**

(De acordo com o disposto no Artigo 4.º do Programa de Concurso)

Exmo. Senhor Presidente  
da Junta de Freguesia de Bom Sucesso

..... (nome, estado civil, profissão, morada e número de contribuinte, ou firma e sede), depois de ter tomado inteiro conhecimento do clausulado constante no anexo II e do Programa do Concurso para o arrendamento comercial destinado a Restaurante-Café, sito na loja nº 3, Largo Professor Corino de Andrade, lugar e freguesia de Bom Sucesso, Concelho da Figueira da Foz, obriga-se ao seu cumprimento, oferecendo a quantia mensal de ..... (por extenso e por algarismos), a título de renda.

Acresce a indicação, para os devidos efeitos, de que pretende ter em funcionamento o locado no prazo de.....dias após a assinatura do contrato de arrendamento.

Bom Sucesso, \_\_\_ / \_\_\_ / 2020.

(Assinatura)

Junta a documentação exigida por força do disposto no disposto no artigo 9º do Programa do concurso:

- Declaração, nos termos da alínea a), do nº 1, do artigo 9º;
- *Curriculum Comercial*, de acordo com alínea b), do nº 1, do artigo 9º;
- Projeto conceptual do espaço, nos termos da alínea c), do nº 1, do artigo 9º;
- Documento comprovativo da situação tributária ou a respetiva autorização nos termos legais, para consulta da mesma, nos termos da alínea b), do nº 2, do artigo 9º;
- Documento comprovativo da situação regularizada relativamente às contribuições para a segurança social ou a respetiva autorização, nos termos legais, para consulta da mesma, nos termos da alínea c), do nº 2, do artigo 9º;
- Certidão do registo criminal, nos termos da alínea d), do nº 2, do artigo 9º.
- Outros documentos nomeadamente os que sejam adequados à comprovação da sua idoneidade profissional e da capacidade técnica e financeira, nos termos da alínea e), do nº 2, do artigo 9º.