



Data: 2026-09-10 às 17:09:04



PARECER JURÍDICO

Proposta n.º JF 170/2026

Abertura de procedimento para a concessão da exploração da Cafetaria do Largo da República

a) Das necessidades:

Considerando que:

A Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra tem sob sua gestão os quiosques localizados em espaços públicos da Freguesia, suscetíveis de exploração para atividades económicas e de prestação de serviços à população;

É do interesse público assegurar a adequada utilização, conservação, manutenção e valorização daqueles equipamentos, promovendo a dinamização económica e social do território;

Se pretende garantir uma utilização regular dos quiosques, evitando a sua degradação e assegurando que os mesmos possam ser colocados ao serviço da comunidade;

A atribuição da exploração dos quiosques deve respeitar os princípios da legalidade, transparência, igualdade, imparcialidade, publicidade e concorrência;

Importa estabelecer condições claras e objetivas para a utilização e exploração dos espaços, designadamente quanto à atividade a desenvolver, prazo da concessão, contrapartida financeira, obrigações de manutenção e conservação, horários de funcionamento e demais condições aplicáveis;

As peças do procedimento de concessão, garantem aos interessados o conhecimento prévio, objetivo e transparente das condições de participação e exploração;

O Programa do Procedimento estabelece as regras relativas à tramitação do procedimento, às condições de participação, à apresentação e avaliação das propostas e aos demais requisitos necessários à seleção do concessionário;

O Caderno de Encargos estabelece as condições jurídicas, técnicas e económicas da concessão, bem como os direitos e obrigações da entidade concedente e do concessionário;

b) Do preço base

O valor mensal base proposto mensal é de 1 500,00 € (mil e quinhentos euros)

c) Do Prazo

O prazo para a concessão é de 1 (ano) renovável automaticamente caso nenhuma das partes se manifeste contra.

d) Designação do júri para a condução do procedimento:

Para efeitos dos artigos 67.º a 69.º, 146.º e 148.º do CCP, propõe-se a designação do júri que conduzirá o concurso, a saber:

Presidente: [REDACTED] com a Categoria de Técnico Superior;
Vogal: [REDACTED] com a Categoria de Técnica Superior;
Vogal: [REDACTED] com a Categoria de Coordenadora Técnica
Vogal Suplente: [REDACTED] a Categoria de Técnica Superior
Vogal Suplente: [REDACTED] com a Categoria de Assistente Técnica

e) Ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 69.º conjugado com o n.º 1 do artigo 109.º, ambos do CCP, propõe-se que sejam delegadas no júri a competência para prestar esclarecimentos nos termos da alínea a) do n.º 5 do artigo 50.º do CCP.

f) Designação do Gestor do Contrato

No âmbito deste procedimento, e em concordância com o n.º 1 do artigo 290.º-A, propõe-se que seja designada como gestora do contrato, para acompanhar permanentemente a respetiva execução de cada lote, o Técnico Superior, [REDACTED]

g) Do critério de adjudicação

1. Preço – 60%

A pontuação do fator preço será atribuída de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = 60 \times (P_{\min} / P_{\text{proposta}})$$

em que:

P = pontuação obtida pela proposta no fator preço;

P_{min} = preço mais baixo proposto de entre as propostas admitidas;

P_{proposta} = preço constante da proposta em avaliação.

A proposta que apresente o preço mais baixo obterá a pontuação máxima de 60 pontos, sendo as restantes pontuadas proporcionalmente.

Qualidade da proposta – 40%

O fator qualidade da proposta será densificado nos seguintes subfatores:

Subfator	Ponderação
----------	------------

Variedade e qualidade do menu	20%
-------------------------------	-----

Animação cultural e dinamização do espaço	15%
---	-----

Experiência no ramo de atividade	5%
----------------------------------	----

Total	40%
-------	-----

Variedade e qualidade do menu – 20 pontos

A avaliação será efetuada tendo em consideração a diversidade da oferta, a adequação dos produtos ao espaço e ao público-alvo, bem como a qualidade e variedade das opções disponibilizadas.

A pontuação será atribuída numa escala de 0 a 20 pontos, de acordo com a grelha constante das peças do procedimento.

Animação cultural e dinamização do espaço – 15 pontos

Será avaliada a proposta de animação cultural e de dinamização do espaço, designadamente a realização de iniciativas culturais, musicais, artísticas ou outras atividades compatíveis com a natureza e funcionamento do estabelecimento.

A pontuação será atribuída em função da qualidade, diversidade, frequência e exequibilidade das iniciativas propostas, numa escala de 0 a 15 pontos.

Experiência no ramo de atividade – 5 pontos

Será valorizada a experiência comprovada do concorrente no exercício de atividade económica compatível com o objeto do contrato.

A experiência será aferida através da informação constante da certidão permanente do registo comercial ou de outro meio documental idóneo.

Será atribuída a seguinte pontuação:

5 pontos – experiência superior a 1 ano em atividade compatível com o objeto do contrato;

0 pontos – inexistência de experiência superior a 1 ano em atividade compatível.

Para efeitos desta avaliação, poderão ser consideradas atividades correspondentes, designadamente, aos seguintes CAE, ou outros que se revelem materialmente compatíveis com o objeto do contrato:

56301 – Cafés;

56302 – Bares;

56303 – Pastelarias e casas de chá;

56304 – Outros estabelecimentos de bebidas sem espetáculo.

3. Pontuação final

A pontuação final de cada proposta será calculada através da seguinte fórmula:

$$PF = P + Q$$

em que:

PF = pontuação final;

P = pontuação obtida no fator Preço, com ponderação de 60%;

Q = pontuação obtida no fator Qualidade da proposta, com ponderação de 40%.

A proposta economicamente mais vantajosa será a que obtiver a maior pontuação final.

Critério de desempate

Em caso de empate na pontuação final entre duas ou mais propostas, será realizado sorteio em ato público, nos termos e condições definidos nas peças do procedimento.

h) Das Propostas Variantes

Não são admitidas no âmbito do presente procedimento propostas variantes nos termos do n.º 7 do artigo 59.º do CCP.

i) Da Negociação

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 149.º e do n.º 1 do artigo 150.º do CCP, propõe-se que no âmbito deste procedimento não haja lugar a negociação.

j) Do Contrato

No âmbito da contratação objeto do presente procedimento o contrato será reduzido a escrito através da elaboração de um clausulado em suporte de papel nos termos do n.º 1 do artigo 94.º do CCP.

l) Da Caução

A caução a prestar será 5% do valor total de um ano de concessão

m) Das especificações técnicas

As especificações técnicas constam das peças do procedimento.

n) Da competência

O órgão executivo, Junta de Freguesia, é a entidade competente para:

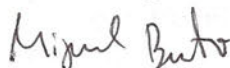
- a) Determinar a decisão de contratar e autorizar a abertura de procedimento para contratar (art.º 36.º do CCP);
- b) Escolher o procedimento de contratação para a formação do contrato (artigo 38.º do CCP), designadamente o procedimento de concurso público, ao abrigo da alínea c) do n.º 1 e alínea e) do n.º 2, ambos do artigo 16.º e alínea b) do n.º 1 do artigo 20.º, artigo 130.º e artigos seguintes, todos do CCP;
- c) Aprovar as peças do procedimento designadamente o Programa do Concurso, Caderno de Encargos e Anúncio no DRE (alínea do n.º 1 e n.º 2 do artigo 40.º do CCP);
- d) Autorizar o prazo para a entrega de proposta e a prestação de caução;
- e) Determinar sobre a existência ou não da fase de negociação;
- f) Autorizar o valor do preço base (artigo 47.º, n.º 1 do CCP);
- g) Determinar o critério de adjudicação;
- h) Designar o júri do procedimento;
- i) Designar a gestora do contrato (artigo 290.º-A n.º 1);
- j) Prestar esclarecimentos às peças ou indicar o órgão competente para o efeito, nas peças do procedimento (artigo 50.º n.º 5 alínea a).

Face ao exposto, propõe-se que o Órgão Executivo delibere:

- 1- Autorizar, ao abrigo do artigo 36.º, do artigo 38.º, da alínea c) do n.º 1 e alínea e) do n.º 2, ambos do artigo 16.º e da al. b) do n.º 1 do artigo 20.º, todos do CCP, a abertura do procedimento por concurso público para a concessão da exploração da Cafetaria do Largo da República, nos termos do artigo 130.º e seguintes do referido CCP;
- 2- Aprovar, ao abrigo do n.º 1 e n.º 2 do artigo 40.º, as peças do procedimento, designadamente as minutas do Programa do Concurso, Caderno de Encargos e Anúncio anexas à presente proposta;
- 3- Autorizar que o prazo para a entrega de proposta seja de 20 (vinte) dias, nos termos do n.º 1 do artigo 135.º do CCP;
- 4- Autorizar que no âmbito do presente procedimento não haja lugar a fase de negociação, nos termos do n.º 1 do artigo 149.º e n.º 1 do artigo 150.º do CCP;

- 5- Autorizar que, nos termos do artigo 47.º, n.º 1, o preço base seja €1.500,00 (mil e quinhentos euros), decomposto nos termos previstos nas peças do presente procedimento;
- 6- Designar, ao abrigo do artigo 67.º do CCP, os já referidos membros do júri para a condução do procedimento;
- 7- Determinar que o Critério de Adjudicação seja o previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 74.º do CCP;
- 8- Autorizar que, ao abrigo do n.º 1 do artigo 109.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 69.º, seja delegado no Júri do Procedimento a competência para prestar os esclarecimentos previstos na alínea a) do n.º 5 do artigo 50.º, todos do CCP.

O Vogal



Miguel Bento

Proposta n.º JF 170/2026

Abertura de procedimento para a concessão da exploração da Cafetaria do Largo da República

Deliberação: Aprovada ☒ Reprovada ☐
Unanimidade ☒ Maioria ☐

Votos a favor	
Presidente Helena Cardoso	☒
Tesoureiro João Castanho	☒
Secretária Cristina Mesquita	☒
1.º Vogal Gonçalo Carvalho	☒
2.º Vogal Ricardo Varandas	☒
3.º Vogal Ana Cristina Calado	☐
4.º Vogal Miguel Bento	☒
Total	6

Votos contra	
Presidente Helena Cardoso	☐
Tesoureiro João Castanho	☐
Secretária Cristina Mesquita	☐
1.º Vogal Gonçalo Carvalho	☐
2.º Vogal Ricardo Varandas	☐
3.º Vogal Ana Cristina Calado	☐
4.º Vogal Miguel Bento	☐
Total	0

Abstenções	
Presidente Helena Cardoso	☐
Tesoureiro João Castanho	☐
Secretária Cristina Mesquita	☐
1.º Vogal Gonçalo Carvalho	☐
2.º Vogal Ricardo Varandas	☐
3.º Vogal Ana Cristina Calado	☐
4.º Vogal Miguel Bento	☐
Total	0

Aprovada em minuta, na reunião de 2026.09.10 para efeitos do disposto nos termos do n.º 3 e n.º 4 do artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e n.º 4 e n.º 6 do artigo 34.º do Código de Procedimento Administrativo.

A Junta de Freguesia

A Presidente:

Helena Cardoso

O Tesoureiro:

João Castanho

A Secretária:

Cristina Mesquita

O 1.º Vogal:

Gonçalo Carvalho

O 2.º Vogal:

Ricardo Varandas

A 3.º Vogal:

Ana Cristina Calado

O 4.º Vogal:

Miguel Bento

*Concessão de Exploração da Cafetaria do Largo da
República*

Caderno de Encargos

PARTE I

CLÁUSULAS GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente procedimento tem por objeto a concessão da cafetaria do Largo da República, em Agualva.

Cláusula 2.ª

Preço base

1. Para efeito do disposto no n.º 1 do artigo 47.º do CCP, o preço base é de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros).
2. Todos os custos, encargos e taxas a aplicar devem estar incluídos no valor da proposta.

Cláusula 3.ª

Vigência

O prazo para a concessão é de 1 (ano) renovável automaticamente caso nenhuma das partes se manifeste contra.

Cláusula 4.ª

Prazo máximo de início de exploração

O início da exploração da cafetaria deverá ocorrer no prazo máximo de três meses, contado a partir da data da outorga do contrato.

Cláusula 5.ª

Pagamento do preço da concessão

1. O Concessionário pagará o preço mensal devido pela concessão até ao 8 dia do mês da mensalidade a que respeita, o qual é devido, a partir da data de início da exploração da cafetaria e mediante emissão da primeira fatura;
2. Para efeitos no número anterior, é considerada como data de início de exploração, a data indicada no documento de comunicação a que se refere a alínea a) da cláusula 6.ª do presente caderno de encargos.
3. A falta de pagamento no prazo designado faz incorrer o Concessionário em mora, que só cessará com o pagamento do preço mensal em dívida acrescido de juros de mora à taxa legal em vigor, sem embargo de ser causa de resolução da concessão, a promover pelo Contraente Público, uma vez decorrida uma mora correspondente a três mensalidades.

4. Em caso de falta de pagamento, o Contraente Público reserva-se o direito de acionar a caução prestada, sem prejuízo de cumulativamente manter a obrigação e a prerrogativa prevista no número anterior.
5. O preço mensal devido pela concessão será atualizado, anualmente, de acordo com a taxa de inflação indicada pelo INE.

Cláusula 6.ª

Atualizações jurídico-comerciais

1. O Cocontratante deve comunicar ao Contraente Público qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente:
 - a) Os poderes de representação dos seus mandatários no contrato;
 - b) A sua denominação e sede social;
 - c) A sua situação jurídica;
 - d) A sua situação comercial.
2. O Cocontratante obriga-se durante a vigência do contrato a manter regularizadas as obrigações fiscais para com o Estado Português e as obrigações contributivas no âmbito do Sistema de Solidariedade e de Segurança Social Português, ou do Estado de que seja nacional ou onde se encontre estabelecido.

Cláusula 7.ª

Responsabilidade do Concessionário

1. O Concessionário é responsável, a título criminal e civil, objetiva ou subjetivamente, ou outra, por todos os prejuízos e danos, patrimoniais e não patrimoniais, causados ao Contraente Público ou a terceiros que, por qualquer motivo, resultem da sua atividade, atuação dos seus trabalhadores ou deficiente execução do objeto do contrato.
2. O Concessionário é responsável pela contratualização dos seguros legalmente exigíveis, incluindo os referentes à responsabilidade civil bem como relativamente à cobertura global para os equipamentos, incluindo danos por água, atos de vandalismo, roubo, incêndio e fenómenos da natureza.

Obrigações do Contraente Público

Cláusula 8.ª

Entrega da cafetaria

1. O Contraente Público está obrigado a entregar ao Concessionário, a área da concessão, no local do presente caderno de encargos e a cafetaria no estado em que se encontram à data da celebração do contrato.
2. A Entidade Concedente disponibilizará informação alusiva à concessão e início da exploração da cafetaria através dos seus canais institucionais.

Cláusula 9.ª

Gestor do contrato

1. O Contraente Público designará um Gestor do Contrato, com a função de acompanhar permanentemente a execução deste.
2. Antes do início de funções, o Gestor do contrato subscreve a declaração de inexistência de conflito de interesses.

Sanções Contratuais e Resolução

Cláusula 10.ª

Sanções contratuais

1. Pelo incumprimento das obrigações do contrato, o Contraente Público pode exigir o pagamento de uma sanção pecuniária nos termos previstos do n.º 3 da presente cláusula.
2. Os incumprimentos das obrigações do Concessionário, entre outras, estão sujeitos a contra - ordenação, nos termos do disposto do art.º 143.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.
3. Os seguintes incumprimentos darão origem às seguintes sanções:
 - a) Fazer obras sem autorização expressa e prévia da União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra.
 - b) Não proceder à limpeza e manutenção do estabelecimento, ou da área concessionada, ou da esplanada e/ou seus equipamentos e/ou não proceder à recolha dos resíduos decorrentes da atividade do quiosque, incluindo as instalações sanitárias.
 - c) Não cumprir o horário mínimo de funcionamento e/ou encerramento do estabelecimento
 - d) Por cada dia de atraso, por motivo imputável ao Concessionário, no início da exploração do estabelecimento
 - e) Impedir a utilização pública das instalações sanitárias.
4. O incumprimento dos requisitos gerais de higiene e géneros alimentícios, será sancionado nos termos do art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 113/2006, de 12 de junho.
5. As sanções pecuniárias previstas na presente cláusula só serão aplicadas após audiência do Concessionário e não obstam a que o Contraente Público exija uma indemnização pelo dano excedente.

Cláusula 11.ª

Força maior

Não podem ser impostas sanções, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva

realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

Cláusula 12.ª

Resolução por parte do Contraente Público

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, às situações de incumprimento, quando aplicável, o Contraente Público pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o Cocontratante violar grave ou reiteradamente qualquer das obrigações que lhe incumbem, sejam obrigações contratuais, obrigações emergentes da lei, ou de atos administrativos de conformação da relação contratual, designadamente nos seguintes casos:
 - a) Deixe por qualquer forma, de dar cumprimento às condições previstas por este caderno de encargos e demais legislação vigente;
 - b) Pelo atraso, total ou parcial, no pagamento do preço pelo prazo superior a 3 meses nos termos definidos da cláusula 9.ª do presente caderno de encargos;
2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração escrita enviada ao Cocontratante, via postal, por meio de carta registada com aviso de receção ou por via de meio de transmissão escrita e eletrónica de dados com comprovativo de entrega.
3. A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Contraente Público, nos termos gerais de direito.

Cláusula 13.ª

Caducidade, e revogação da concessão

1. Constitui causa de caducidade da concessão o decurso do prazo respetivo.
2. A revogação da concessão pode ser determinada pela entidade concedente, antes do decurso do prazo respetivo, por motivos de interesse público, caso em que será devida ao Concessionário indemnização.

Disposições Finais

Cláusula 14.ª

Cessão da posição contratual

O concessionário não poderá subcontratar, nem ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, nem proceder a qualquer forma de cedência de estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização da União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo Concessionário em infração ao disposto neste preceito.

Cláusula 15.ª

Caução e sua liberação

1. A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, pode ser executada pelo Contraente Público, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo Cocontratante das obrigações contratuais ou legais, incluindo o pagamento de sanções, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei, nos termos do disposto no Cláusula 296.º do CCP.
2. A execução parcial ou total da caução referida no número anterior constitui o Cocontratante na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 15 (quinze) dias após a notificação do Contraente Público para esse efeito.
3. A caução a que se referem os números anteriores é liberada nos termos do Cláusula 295.º do CCP.
4. As notificações e comunicações entre as partes do contrato, devem ser dirigidas, para o domicílio ou sede de cada uma, identificados no contrato e uma das seguintes vias:
 - a) Por correio eletrónico;
 - b) Por carta registada com aviso de receção.
5. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte, por escrito, só sendo válida para os efeitos consagrados no contrato a partir do 5.º dia útil seguinte ao da sua receção.
6. As partes devem identificar no contrato as informações de contacto dos respetivos representantes, designadamente o endereço eletrónico e o endereço postal.

Cláusula 16.ª

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato contam-se de acordo com as seguintes regras:

- a) A contagem dos prazos inicia-se no dia seguinte à ocorrência do evento a partir do qual deve ser contado.
- b) Salvo indicação expressa, os prazos são contínuos, não se suspendendo aos sábados, domingos e dias feriados.
- c) Quando o último dia de um prazo for um sábado, domingo, feriado ou dia em que os serviços do Contraente Público, por qualquer causa, se encontrem encerrados, passa para o primeiro dia útil subsequente.

PARTE II

CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 17.ª

Área e implantação da cafetaria

A cafeteria tem uma área total de implantação de 184,90 m².

Cláusula 18.ª

Funcionamento e características da cafeteria

1. A cafeteria funcionará como estabelecimento de bebidas, e o serviço prestado consistirá essencialmente no fornecimento de bebidas e produtos de cafeteria, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, Regulamento (CE) n.º 852/2004, do Parlamento e Conselho Europeu, de 29 de abril de 2004, e do Decreto-lei n.º 113/2006, de 12 de junho.
2. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização emitida pela entidade concedente.
3. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade adequados e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.
4. A instalação sanitária do estabelecimento destina-se a funcionários e clientes.
5. O funcionamento da esplanada é indissociável do funcionamento da respetiva cafeteria, não podendo, em caso algum, funcionar independentemente deste.

Cláusula 19.ª

Obras

Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da entidade concedente (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis) e serão executadas por conta do Concessionário ficando as mesmas, desde logo, propriedade da entidade concedente, sem que assista ao Concessionário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação.

Cláusula 20.ª

Publicidade

Não é permitida a instalação/colocação de quaisquer dispositivos publicitários.

Cláusula 21.ª

Horário e funcionamento

A cafeteria funcionará, simultaneamente, todos os dias da semana, no horário máximo das 08h00m às 20h00m, devendo para o efeito ser solicitada a licença de horário à Câmara Municipal de Sintra.

Cláusula 22.ª

Foro competente



Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal de Sintra, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 23.ª

Legislação aplicável

Em tudo o que não se encontre especialmente regulado no presente caderno de encargos, aplicar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto na sua redação atual, na parte aplicável às autarquias locais, o Código dos Contratos Públicos na sua redação atual e, subsidiariamente, o disposto no Código de Procedimento Administrativo.

*Concessão de Exploração da Cafetaria localizada no Largo da
República, na União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra*

Programa do Procedimento

PARTE I

Cláusula 1.ª

Identificação do concurso

O presente programa de concurso reporta-se ao Concurso Público para a concessão da exploração da Cafeteria localizada no Largo da República, na União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra, numa área coberta de 184,90 m², nos termos e condições estabelecidos no Caderno de Encargos.

Cláusula 2.ª

Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é a Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra, com sede na Rua António Nunes Sequeira, n.º 16B, 2735-054 Agualva-Cacém, pessoa coletiva n.º 510 833 890, com o telefone n.º (351) 219188549 e o fax n.º (351) 219 140 129 e com endereço eletrónico: geral@jf-agualvamisintr.pt.

Cláusula Terceira

Órgão que tomou a decisão de contratar

A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia reunida para deliberar sobre a proposta n.º JF 170, em 10.09.2026.

Cláusula Quarta

Órgão competente para prestar esclarecimentos

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do concurso são competência do júri, nos termos do n.º 2 do artigo 50.º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula Quinta

Preço Contratual

O preço base é de 1 500,00 € (mil e quinhentos euros), sendo este o valor mensal mínimo para a renda relativa à concessão da cafeteria.

Cláusula Sexta

Documentos que constituem a proposta

1. A proposta a apresentar pelos concorrentes deve conter os seguintes documentos:
 - 1.1. Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo I, ao presente programa;

- 1.2. Documentos que, em função do objeto do contrato a celebrar e dos aspetos da sua execução submetidos à concorrência pelo caderno de encargos, contenham os atributos da proposta, de acordo com os quais o concorrente se dispõe a contratar, constante do Anexo II, designadamente:
 - 1.2.1. Valor mensal da renda relativa à concessão da exploração da cafetaria;
 - 1.2.2. Nota justificativa do preço proposto, na qual deverão ser obrigatoriamente discriminados os custos com os meios humanos, materiais e outros custos considerados pelo concorrente na formação do seu preço;
- 1.3. Documentos que contenham os termos ou condições da execução do contrato de acordo com o disposto no caderno de encargos, designadamente:
 - 1.3.1. Indicação do interlocutor da Segunda Outorgante para todas as fases de execução do contrato;
 - 1.3.2. Indicação do coordenador de higiene e segurança no trabalho e da respetiva qualificação;
 - 1.3.3. Descrição dos meios materiais a afetar à concessão da exploração da Cafetaria;
 - 1.3.4. Condições de pagamento, de acordo com o estabelecido na cláusula 5.º da parte I do caderno de encargos;
 - 1.3.5. Em caso de preço anormalmente baixo, o concorrente deverá apresentar documentos que contenham os esclarecimentos justificativos do mesmo.
2. Os preços constantes da proposta são indicados em algarismos e por extenso e não incluem o IVA.
3. Em caso de divergência, os preços indicados por extenso prevalecem, para todos os efeitos, sobre os indicados em algarismos.
4. Os documentos que integram a proposta são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

Cláusula Sétima
Propostas variantes

Não é admissível a apresentação de propostas variantes.

Cláusula Oitava
Prazo para a apresentação das propostas

1. As propostas podem ser apresentadas até às 23 horas e 59 minutos do 20.º dia de calendário a contar da data do envio para publicação do anúncio em Diário da República.
2. As peças do concurso são integralmente disponibilizadas na página eletrónica da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra.

Cláusula Nona
Visita à Cafeteria

Durante o primeiro terço do prazo fixado para apresentação das propostas, podem os interessados solicitar visita à Cafeteria, em data e hora a definir pelo contraente público, através do endereço eletrónico da Junta de Freguesia: geral@jf-agualvamisintra.pt.

Cláusula Décima
Modo de apresentação das propostas

1. Os documentos que constituem a proposta são apresentados nas instalações da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra, na Rua António Nunes Sequeira, nº 14, 2735-054 Agualva Cacém, devidamente lacrado.
2. A receção das propostas é registada com referência à respetiva data e hora, sendo entregue aos concorrentes um recibo comprovativo dessa receção.
3. As propostas serão abertas na presença de todos os concorrentes.

Cláusula Décima Primeira
Prazo da obrigação de manutenção das propostas

É de 20 dias o prazo da obrigação de manutenção das propostas.

Cláusula Décima Segunda
Critério de adjudicação

A adjudicação será efetuada segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade multifator, mediante a aplicação dos seguintes fatores de avaliação:

1. Preço – 60%

A pontuação do fator preço será atribuída de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = 60 \times (P_{\min} / P_{\text{proposta}})$$

em que:

P = pontuação obtida pela proposta no fator preço;

P_{min} = preço mais baixo proposto de entre as propostas admitidas;

P_{proposta} = preço constante da proposta em avaliação.

A proposta que apresente o preço mais baixo obterá a pontuação máxima de 60 pontos, sendo as restantes pontuadas proporcionalmente.

2. Qualidade da proposta – 40%

O fator qualidade da proposta será densificado nos seguintes subfatores:

Subfator	Ponderação
----------	------------

Variedade e qualidade do menu	20%
-------------------------------	-----

Animação cultural e dinamização do espaço	15%
---	-----

Experiência no ramo de atividade	5%
----------------------------------	----

Total	40%
-------	-----

2.1. Variedade e qualidade do menu – 20 pontos

A avaliação será efetuada tendo em consideração a diversidade da oferta, a adequação dos produtos ao espaço e ao público-alvo, bem como a qualidade e variedade das opções disponibilizadas.

A pontuação será atribuída numa escala de 0 a 20 pontos, de acordo com a grelha constante das peças do procedimento.

2.2. Animação cultural e dinamização do espaço – 15 pontos

Será avaliada a proposta de animação cultural e de dinamização do espaço, designadamente a realização de iniciativas culturais, musicais, artísticas ou outras atividades compatíveis com a natureza e funcionamento do estabelecimento.

A pontuação será atribuída em função da qualidade, diversidade, frequência e exequibilidade das iniciativas propostas, numa escala de 0 a 15 pontos.

2.3. Experiência no ramo de atividade – 5 pontos

Será valorizada a experiência comprovada do concorrente no exercício de atividade económica compatível com o objeto do contrato.

A experiência será aferida através da informação constante da certidão permanente do registo comercial ou de outro meio documental idóneo.

Será atribuída a seguinte pontuação:

5 pontos – experiência superior a 1 ano em atividade compatível com o objeto do contrato;

0 pontos – inexistência de experiência superior a 1 ano em atividade compatível.

Para efeitos desta avaliação, poderão ser consideradas atividades correspondentes, designadamente, aos seguintes CAE, ou outros que se revelem materialmente compatíveis com o objeto do contrato:

56301 – Cafés;

56302 – Bares;

56303 – Pastelarias e casas de chá;

56304 – Outros estabelecimentos de bebidas sem espetáculo.

3. Pontuação final

A pontuação final de cada proposta será calculada através da seguinte fórmula:

$$PF = P + Q$$

em que:

PF = pontuação final;

P = pontuação obtida no fator Preço, com ponderação de 60%;

Q = pontuação obtida no fator Qualidade da proposta, com ponderação de 40%.

A proposta economicamente mais vantajosa será a que obtiver a maior pontuação final.

4. Critério de desempate

Em caso de empate na pontuação final entre duas ou mais propostas, será realizado sorteio, nos termos e condições definidos nas peças do procedimento.

Cláusula Décima Terceira

Classificação e apuramento dos candidatos

1. Os resultados do Concurso serão divulgados na página eletrónica da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra (www.jf-agualvamirasintra.pt) e através do correio eletrónico dos concorrentes.
2. Das listas de classificação cabe reclamação por escrito para o júri do concurso no prazo de 10 dias a contar da data da publicação.
3. A decisão sobre as reclamações será proferida no prazo máximo de 10 dias a contar da data da respetiva apresentação.
4. A forma de divulgação das listas de classificação será a referida no ponto 1.
5. Caso o primeiro classificado desisto ou não cumpra o referido nos dois artigos seguintes, a concessão de exploração do quiosque de cafetaria poderá ser atribuída por ordem de classificação, até ao terceiro classificado.

Cláusula Décima Quarta

Documentos de habilitação

1. No prazo de 5 dias a contar da notificação da adjudicação, o cocontratante deve apresentar os seguintes documentos de habilitação:
 - a. Declaração emitida conforme modelo constante do Anexo II, ao presente programa;
 - b. Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i), do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos;
 - c. No caso de se tratar de pessoa coletiva, certidão permanente do registo comercial atualizada ou código de acesso para consulta;
2. O cocontratante deve apresentar reprodução dos documentos de habilitação referidos no número anterior através do endereço eletrónico da Junta de Freguesia: geral@jf-agualvamisintr.pt.
3. Quando os documentos a que se refere a alínea b) do n.º 1 se encontrem disponíveis na Internet, o cocontratante pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar à entidade adjudicante o endereço do sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítio e documentos deles constantes estejam redigidos em língua portuguesa.
4. No prazo de 5 dias deverá o cocontratante proceder ao suprimento de irregularidades detetadas nos documentos apresentados que possam levar à caducidade da adjudicação, nos termos do disposto no artigo 86.º do CCP.
5. O órgão competente para a decisão de contratar pode sempre exigir ao cocontratante, em prazo que fixar para o efeito, a apresentação dos originais de quaisquer documentos cuja reprodução tenha sido apresentada nos termos do disposto no n.º 1, em caso de dúvida fundada sobre o conteúdo ou a autenticidade destes, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 86.º do CCP.

Cláusula Décima Quinta

Audiência prévia

- 1 - A decisão de adjudicação será precedida de audiência prévia escrita dos concorrentes.
- 2 - Os concorrentes têm 5 (cinco) dias úteis após a notificação do projeto de decisão final para se pronunciarem sobre o mesmo.
- 3 - A notificação fornece os elementos necessários para que os interessados fiquem a conhecer todos os aspetos relevantes para a decisão, nas matérias de facto e de direito, indicando também as horas e o local onde o processo poderá ser consultado.
- 4 - Salvo decisão expressa em contrário, a entidade competente para a realização da audiência prévia é o Júri do Concurso.

Cláusula Décima Sexta

Caução para garantir o cumprimento de obrigações

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o cocontratante deve prestar uma caução no valor correspondente a quatro rendas, nos modos previstos no artigo 90.º do Código dos Contratos Públicos.
2. O cocontratante deve, no prazo de 10 dias a contar da notificação prevista no n.º 2, do artigo 77.º do Código dos Contratos Públicos, comprovar que prestou a caução de acordo com o modelo constante do Anexo III ao presente programa.
3. Todas as despesas com a prestação da caução são da responsabilidade do adjudicatário.

Cláusula Décima Sétima

Legislação aplicável

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente programa aplica-se o regime previsto no Código dos Contratos Públicos e demais legislação aplicável.