

Concessão do Direito de Exploração do Bar/Cafetaria do Campo Municipal do Outeiro

- TERMOS DE REFERÊNCIA -

I. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. OBJETO

O presente procedimento de consulta pública tem por objeto a concessão de exploração para fins de prestação de serviços de bar, cafetaria e outros conexos, do Bar/Cafetaria integrado no Campo Municipal do Outeiro, sito na Rua Fonte do Outeiro n.º 521, 4200-353, Porto.

2. ENTIDADE ADJUDICANTE

A entidade adjudicante é a **Ágora – Cultura e Desporto do Porto, E.M., S.A. (Ágora)**, pessoa coletiva número 507 718 640, com sede na Rua da Constituição, n.º 2555, 4250-173, Porto, com o endereço de correio eletrónico geral@agoraporto.pt, telefone n.º 22 619 98 60, sendo a decisão de contratar da competência do seu Conselho de Administração.

3. DESTINATÁRIO E CONCORRENTES

A presente consulta é pública e dirigida a todos os interessados, sendo admitidos como concorrentes as entidades que tenham por atividade ou objeto social a prestação de serviços similares aos incluídos no objeto da consulta e apresentem proposta de exploração nos termos previsto no número 5.

II. PROCEDIMENTO

4. ESCLARECIMENTOS E VISITAS

4.1. Os interessados poderão, dentro do prazo de apresentação das propostas, solicitar esclarecimentos sobre os termos da presente consulta ou solicitar visitas às instalações, através o endereço de correio eletrónico contratacaopublica@agoraporto.pt

- 4.2.** Os serviços da Ágora prestarão os esclarecimentos necessários e agendarão as visitas solicitadas, desde que tal lhe seja solicitado com antecedência mínima de dois dias úteis.

5. PROPOSTAS

- 5.1.** As propostas devem ser apresentadas até às 15h00 do dia 25 de maio de 2026.
- 5.2.** A proposta será composta pelos documentos e elementos que os interessados considerem adequados, devendo obrigatoriamente conter:
- a)** Identificação completa do concorrente e dos respetivos representantes legais, incluindo endereço de correio eletrónico para comunicações futuras, proposta de renda que o concorrente se dispõe pagar pela concessão, indicação dos horários de abertura e fecho ao público, em dias úteis e aos fins-de-semana, elaborada de acordo com o modelo de proposta – Anexo III ao presente, mediante o preenchimento do anexo III, devidamente assinado pelo Concorrente ou por representante legalmente autorizado, mediante assinatura eletrónica qualificada do concorrente ou seu representante. Sempre que seja assinada por procurador, deverá juntar procuração que confira, a este último, poderes para o efeito, ou pública forma da mesma, devidamente legalizada.
 - b)** Memória descritiva do modelo de exploração que o concorrente se propõe implementar.
 - c)** Comprovativo da atividade ou objeto social do concorrente;
- 5.3.** As propostas e os documentos que as compõem serão apresentadas no formato que os interessados entenderem mais adequado, sendo o respetivo suporte físico encerrado em envelope fechado com a respetiva identificação.
- 5.4.** As propostas serão entregues na sede da Ágora (Rua da Constituição, n.º 2555, 4250-173, Porto) até à data e hora previstas em 5.1., ou enviadas, por via postal registada, para o mesmo endereço, desde que sejam recebidas até às mesmas data e hora.
- 5.5.** As propostas serão abertas numa sessão presencial na sede da Ágora, imediatamente após o termo do prazo previsto em 5.1., aberta à participação de

todos os interessados e concorrentes, sendo registado em ata os seus principais atributos, constantes dos documentos descritos em 5.2.

6. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 6.1. A análise da admissibilidade das propostas será efetuada pela Direção de Serviços Jurídicos e de Contratação.
- 6.2. Apenas serão admitidas e avaliadas as propostas que cumpram os requisitos definidos no n.º 3 e que se revelem adequadas à natureza, atividade e características das instalações a concessionar, designadamente por não violarem os parâmetros de execução do contrato definidos na seção seguinte.
- 6.3. O critério de avaliação das propostas admitidas será o da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, na modalidade multifator, de acordo com o modelo de avaliação das propostas constante do Anexo II dos presentes Termos de Referência.
- 6.4. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão as mesmas classificadas em função das seguintes regras aplicadas de forma sucessiva e enquanto houver necessidade de desempate:
 - a) Melhor pontuação do fator preço (valor de renda proposto para a concessão);
 - b) Melhor pontuação do fator valia técnica.
- 6.5. Após análise e avaliação das propostas será elaborado relatório fundamentado, donde constarão as admissões e exclusões de propostas e o projeto de decisão de concessão.
- 6.6. O relatório referido no número anterior será notificado a todos os concorrentes através dos endereços de correio eletrónico indicados nas suas propostas, que se poderão pronunciar sobre o mesmo no prazo de dez dias úteis, através de pronúncia escrita enviada para o endereço de correio eletrónico contratacaopublica@agoraporto.pt

7. DECISÃO DE CONCESSÃO E CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- 7.1. Após a análise e a avaliação das propostas e das eventuais pronúncias dos concorrentes, nos termos do número anterior, o Conselho de Administração da Ágora deliberará a decisão de concessão, que será notificada, juntamente com o relatório final, a todos os concorrentes.
- 7.2. O concessionário será ainda notificado para, no prazo de cinco dias úteis:
- Apresentar certidões de não dívida à Segurança Social e às Finanças (ou respetivas autorizações para consulta dos dados).
 - Apresentar os documentos necessários para formalização do contrato que lhe sejam solicitados;
- 7.3. O concessionário será ainda notificado da minuta de contrato a celebrar, que será elaborada de acordo com os parâmetros de execução do contrato previstos nos presentes termos de referência e com os termos da sua proposta, podendo sobre ela pronunciar-se no mesmo prazo.
- 7.4. O concessionário poderá ser convocado para definição de eventuais ajustamentos ao contrato a celebrar, desde que tal não implique a alteração da renda por si proposta para a concessão.
- 7.5. O concessionário será notificado com uma antecedência de cinco dias úteis da data e local para outorga do contrato.

A) PARÂMETROS DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

8. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

As instalações e equipamentos aí existentes são os melhor descritos e ilustrados no **Anexo I** aos presente termos de referência.

9. FIM E ÂMBITO DA CONCESSÃO

- 9.1. A concessão da exploração tem por fim a prestação de serviços de bar, cafetaria e outros serviços com estes conexos.
- 9.2. O tipo de exploração deverá ser adequado à natureza, atividade e características das instalações, designadamente ao facto de se tratar de local integrado em

instalações públicas dedicadas à prática desportiva.

9.3. O concessionário terá liberdade na definição dos bens a disponibilizar e/ou confeccionar na cafetaria.

9.4. Fica, no entanto, excluída a venda de quaisquer bebidas alcoólicas na cafetaria, sendo igualmente proibida a publicidade a este tipo de artigos.

10. RENDA, ATUALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1. Pela concessão da exploração o concessionário pagará o valor que constar da sua proposta, que nunca poderá ser inferior a **€ 600,00 (seiscentos euros)** de renda mensal.

10.2. O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com a taxa de variação homóloga do índice dos preços do consumidor, publicada em janeiro de cada ano pelo Instituto Nacional de Estatística, aplicável a partir da primeira renda vencida após essa publicação.

10.3. A renda deverá ser paga mensalmente, até ao 8.º dia útil do mês subsequente ao da renda a que respeita, através de pagamento por transferência bancária para o IBAN que vier a ser indicado pela Ágora.

11. PRAZO DA CONCESSÃO

A concessão do direito de exploração do Bar/Cafetaria do Campo Municipal do Outeiro terá a duração inicial de 3 (três) anos, sendo automaticamente renovável por períodos de um ano, caso não seja denunciada por nenhuma das partes, com a antecedência de 60 dias do termo do período contratual em curso.

12. CONDIÇÕES DE EXPLORAÇÃO

12.1. **Horários:** O concessionário deverá garantir o funcionamento do Bar/Cafetaria durante o período de funcionamento do Campo Municipal do Outeiro, nos seguintes horários:

- **De segunda a sexta-feira:** entre as 09h00 e as 22h30;

- **Fins-de-semana:** abertura às 08h00, com horário ajustado de acordo com os calendários de jogos e eventos a ocorrer no Campo Municipal do Outeiro.

12.2. Equipamentos

- a) É da responsabilidade do concessionário equipar o espaço da concessão com os equipamentos e utensílios que considere necessários e adequados ao seu plano de exploração.
- b) Sem prejuízo do inventário do equipamento existente, todo e qualquer mobiliário, material ou equipamento a instalar no espaço pelo concessionário, carece de aprovação prévia e escrita da ÁGORA.
- c) Compete ao concessionário assegurar a limpeza a segurança do espaço objeto de concessão, incluindo o logradouro.
- d) Caso o concessionário pretenda instalar espaço de esplanada, a implementação carece sempre de aprovação prévia e escrita por parte da ÁGORA, mediante requerimento que contemple a área de ocupação, mobiliário e equipamentos, sem prejuízo da obtenção das necessárias licenças para o efeito.

12.3. Obrigações

Constituem ainda obrigações do concessionário:

- a) Manter de forma bem visível a tabela de preços, de acordo com a legislação em vigor;
- b) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações;
- c) Garantir as condições de armazenamento e conservação de alimentos, bebidas e demais produtos, de acordo com a legislação em vigor.
- d) Assegurar as licenças, autorizações e certificações necessárias à atividade, bem como garantir o pagamento de taxas, licenças, impostos e outros encargos da sua responsabilidade;
- e) Garantir as normas de segurança e saúde no trabalho, bem como as normas

de segurança alimentar aplicáveis e em vigor;

- f) Assegurar os consumos regulares de energia elétrica, água e esgotos durante todo o período da concessão.
- g) Prestar à Ágora, de forma atempada e programada e/ou sempre que esta lho solicite, todas as informações pertinentes à boa execução do Contrato.

12.4. Publicidade

A afixação de reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários está sujeita a prévia autorização da Ágora. Excetuam-se os elementos constantes nas embalagens de produtos, nos equipamentos e utensílios usados e as indicações escritas, desenhadas, ou fotografadas dos produtos expostos.

12.5. Seguros

Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, a entidade selecionada fica obrigada a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do Bar/Cafetaria, designadamente: Seguro de trabalho; Multirriscos do recheio; Responsabilidade civil da atividade.

13. DISPOSIÇÃO FINAL

A Ágora reserva-se o direito de não selecionar qualquer proposta apresentada se as considerar desadequadas às características do espaço, bem como, em caso de seleção, de requerer a alteração de algum ou alguns aspetos da proposta selecionada, que não influam na avaliação efetuada.

14. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente Programa será aplicável, com as devidas adaptações, o regime previsto no Código dos Contratos Públicos e/ou na legislação aplicável à atividade objeto do procedimento.



ANEXO I: Instalações e Equipamentos;

ANEXO II: Modelo de Avaliação das Propostas;

ANEXO III: Proposta a apresentar pelo Concorrente.