

**PROCEDIMENTO CONCURSAL PARA ARRENDAMENTO DO
RESTAURANTE “TASQUINHA DO LAGAR”**

Rua da Escola, Querença, Loulé

CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

(Identificação do Procedimento)

O presente procedimento tem como objeto o arrendamento de um prédio urbano, inscrito na matriz sob o artigo P3354, da freguesia de Querença, concelho de Loulé, espaço com afetação comércio, destinado a restauração, denominado **“Tasquinha do Lagar”**, sito na Rua da Escola, em Querença, Loulé, propriedade da Fundação Manuel Viegas Guerreiro, pessoa coletiva 504658948, conforme adiante se descreve pormenorizadamente.

Artigo 2.º

(Entidade adjudicante)

A Entidade Adjudicante é a Fundação Manuel Viegas Guerreiro (FMVG ou Fundação) com sede na Rua da Escola, Querença, concelho de Loulé.

Artigo 3.º

(Consulta do Processo e esclarecimentos)

1. A documentação que constitui este procedimento, incluindo os critérios de adjudicação e os respeitantes aos direitos e deveres relativos ao arrendamento do Restaurante “Tasquinha do Lagar”, encontra-se disponível para consulta nas instalações da Fundação, sitas na Rua da Escola, em Querença, cujo horário de atendimento é 9.30H-13.00H e 14.00H-17.00H, nos dias úteis, desde o dia da publicação do anúncio até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas. Em alternativa podem ser solicitados pelo endereço fundacao.mvg@gmail.com ou na página de facebook da Fundação.
2. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do procedimento devem ser solicitados pelos interessados, por escrito, à FMVG, durante o período da apresentação das propostas, exclusivamente através do endereço de e-mail ***fundacao.mvg@gmail.com***.

3. Os esclarecimentos serão prestados, também por escrito, através do referido *e-mail*.
4. O prédio a arrendar pode ser visitado, no período de apresentação de propostas, mediante marcação prévia, através do mesmo *e-mail*.

Artigo 4.º

(Concorrentes)

1. É concorrente a entidade, pessoa singular ou coletiva, que participa em qualquer procedimento de formação de um contrato mediante a apresentação de uma proposta.
2. Não podem ser concorrentes ou integrar qualquer agrupamento as entidades que incorram em qualquer dos impedimentos previstos no artigo 55º do Código dos Contratos Públicos.
3. Podem ser candidatos ou concorrentes agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas, qualquer que seja a atividade por elas exercida, sem que entre as mesmas exista qualquer modalidade jurídica de associação.
4. Os membros de um agrupamento concorrente não podem ser concorrentes no mesmo procedimento, nem integrar outro agrupamento concorrente.
5. Todos os membros de um agrupamento concorrente são solidariamente responsáveis, perante a entidade adjudicante, pela manutenção da proposta.
6. Em caso de adjudicação, todos os membros de agrupamento concorrente, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato.

Artigo 5.º

(Modo de apresentação da proposta e data limite de entrega)

1. Os documentos da proposta devem ser enviados em carta fechada, com Aviso de Receção (AR), ou entregues na morada da FMVG, contendo no exterior a seguinte referência – **“Procedimento concursal para o arrendamento da Tasquinha do Lagar / Querença”**.
2. O prazo para apresentação das propostas termina às 16 horas do dia 12 de

dezembro de 2025.

Artigo 6.º

(Proposta)

1. A proposta deve ser constituída pelos seguintes documentos:
 - 1.1. Documentos dos quais constem os atributos da proposta, de acordo com os quais o concorrente se dispõe a contratar, sem dispensa de apresentação dos seguintes:
 - i) Valor mensal da renda em euros.
 - ii) Memória descritiva do modelo de funcionamento da qual conste os produtos a disponibilizar no sentido de dar destaque à pastelaria e gastronomia locais e regionais, carácter artesanal dos produtos a comercializar e outros aspetos que o concorrente entenda apresentar, que valorizem a sua proposta, que incluam a marca “Tasquinha do Lagar”, sem prejuízo da sua própria marca.
 - iii) Proposta cultural com um plano de ações exemplificativo para o período temporal de um ano, de acordo com o ponto III), V) e VI do Artigo 9.º.
 - iv) Proposta para reabilitação e valorização do espaço, através da execução de obras reputadas necessárias, prévias à abertura.
 - 1.3 Quaisquer outros documentos que o concorrente considere indispensáveis ao esclarecimento dos atributos da sua proposta.
 - 1.4. As propostas e documentos que as acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
 - 1.5 Não são admitidas as propostas que envolvam alterações às cláusulas deste Procedimento.
 - 1.6 Os preços constantes da proposta deverão ser indicados em euros, preferencialmente por extenso.

Artigo 7.º
(Júri do procedimento)

1. O Júri do procedimento será composto por um elemento do Conselho de Administração da Fundação, que preside, um Técnico da Fundação e um especialista do sector da Hotelaria e Restauração.
2. As decisões do Júri do procedimento não são passíveis de recurso.

Artigo 8.º
(Abertura de propostas)

1. As propostas serão abertas, pelo júri do procedimento, no dia 17 de dezembro de 2025, pelas 15:00 horas, na sede da Fundação, em reunião a convocar para o efeito.
2. Os concorrentes ou seus legais representantes podem comparecer e assistir à abertura das propostas, mas não serão convocados para o efeito.

Artigo 9.º
(Critérios de adjudicação)

1. A adjudicação será feita por ponderação dos seguintes parâmetros:
 - I) Valor mais alto proposto para a renda mensal;
 - II) Portfólio do concorrente;
 - III) Refeições temáticas, com exemplos de refeições temáticas que se possam realizar;
 - IV) Benfeitorias consideradas necessárias, a realizar, e que valorizem o restaurante;
 - V) Experiências únicas, com exemplos de experiências únicas de degustação que se possam realizar;
 - VI) *Showcooking* com chefes convidados.
2. Na ponderação dos critérios anteriores, o júri valora o maior valor proposto para a renda mensal até 50 % da pontuação final e cada um dos demais critérios até 10 %.

Artigo 10.º
(Documentos de habilitação)

1. O adjudicatário deve entregar, juntamente com a proposta, os seguintes documentos:

1.1 Cópia de documento comprovativo da situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

1.2 Cópia de documento comprovativo da situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal.

Quando os documentos a que se faz referência se encontrem disponíveis na internet, o adjudicatário pode em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar o endereço do sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítios e documentos deles constantes estejam redigidos em língua portuguesa.

1.3 Declaração de inscrição para exercício da atividade, e certidão permanente válida, no caso das pessoas coletivas.

1.4 Quando o adjudicatário for um agrupamento de pessoas singulares ou coletivas os documentos anteriormente indicados devem ser apresentados por todos os seus membros.

Artigo 11.º
(Caução)

1. É exigida a prestação de caução no valor equivalente a **3** meses de renda.

2. O adjudicatário deve prestar a caução no prazo de 10 dias a contar da data de assinatura do respetivo contrato, devendo comprovar essa prestação junto da Entidade Adjudicante.

3. A caução, quando exigida, é prestada por depósito em dinheiro ou mediante

garantia bancária ou seguro caução, conforme escolha do adjudicatário.

4. Caso o adjudicatário preste caução mediante depósito em dinheiro, deverá fazê-lo numa instituição de crédito, à ordem da Fundação Manuel Viegas Guerreiro, mediante guia de depósito preenchida pelo próprio, dando conhecimento à Entidade Adjudicante.

5. Todas as despesas derivadas da prestação da caução, quando esta seja exigida, são da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 12.º
(Contrato)

O contrato será reduzido a escrito.

Artigo 13.º
(Legislação)

Em tudo o omissa no presente procedimento concursal observar-se-á o disposto na legislação aplicável.

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal o arrendamento do espaço destinado a restauração e bebidas, denominado **“Tasquinha do Lagar”**, sito na Rua da escola, em Querença, Loulé, propriedade da Fundação Manuel Viegas Guerreiro, pessoa colectiva 504658948, conforme se descreve pormenorizadamente nas seguintes.

Artigo 1.º (Objeto)

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal o arrendamento e exploração de um prédio urbano, inscrito na matriz sob o artigo P3354, da freguesia de Querença, concelho de Loulé, com afetação comércio, para instalar um estabelecimento misto de restauração e bebidas, a **“Tasquinha do Lagar”**, sito na Rua da Escola em Querença, Loulé, conforme se descreve pormenorizadamente nas presentes condições.
2. Para a mudança de designação **“Tasquinha do Lagar”** é obrigatória a autorização da proprietária.

Artigo 2.º (Legislação aplicável)

Para efeitos do presente caderno de encargos entende-se por:

Arrendamento – contrato que permite a utilização de um imóvel para fins não habitacionais, como um negócio, indústria ou profissão liberal, mediante o pagamento de uma renda ao arrendatário.

Partes do contrato – são partes do contrato, o proprietário do imóvel e o arrendatário.

Proprietário – a FMVG.

Arrendatário – o adjudicatário do arrendamento.

Artigo 3.º
(Prazo do arrendamento)

1. O prazo do arrendamento é de 5 (anos) anos, a contar da data da celebração do contrato, podendo este ser renovado por igual período.
2. Salvo acordo em contrário das partes, a exploração do espaço de restauração e bebidas objeto do contrato deve iniciar-se no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura daquele.

Artigo 4.º
(Equipamentos do arrendamento)

1. Consideram-se equipamentos afetos ao arrendamento, todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data da celebração do contrato, assim como os bens e equipamentos a adquirir ou instalar pelo concessionário que sejam indispensáveis ao adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente do direito de propriedade pertencer ao proprietário ou ao arrendatário.
2. A FMVG entrega o prédio, no estado em que se encontra, sem equipamentos específicos.

Artigo 5.º
(Renda mensal)

O valor base para a renda mensal é de 1 500 euros.

Artigo 6.º
(Atualização da renda mensal)

O valor mensal do arrendamento será atualizado, salvo acordo entre as partes, a partir

do dia 01 de janeiro de 2027, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 7.º
(Obrigações do arrendatário)

1- Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, o arrendatário fica obrigado a cumprir as seguintes obrigações:

- a) Instalar os equipamentos, dispositivos e mobiliário por sua iniciativa indispensáveis ao funcionamento da atividade, de boa qualidade e adequados esteticamente ao conjunto da edificação onde se inserem, com acordo da FMVG;
- b) Retirar todos os dispositivos e equipamentos sua pertença e instalados por sua iniciativa, findo o prazo do arrendamento;
- c) Manter o estabelecimento em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina, a expensas suas durante a vigência do arrendamento;
- d) Findo o prazo do arrendamento deverá o prédio ser entregue nas mesmas condições em que foi recebido, com os equipamentos e sistemas instalados alocados à exploração, que devam reverter para a proprietária;
- e) Proceder, no que se refere à afixação de dispositivos de intuito comercial ou publicitário e de ocupação da via pública, nos termos legais aplicáveis;
- f) É totalmente vedada a realização de quaisquer trabalhos ou a prática de atos que contribuam para a descaracterização estética e de solidez da edificação onde se integra a atividade;
- g) O exercício da atividade deve efetuar-se nas melhores condições higieno-sanitárias, no respeito pelas elementares regras de convivência e bom relacionamento com o público, devendo ainda facultar um nível de serviço que se considere acima da média;

- h) Manter o edifício nas melhores condições de conservação e a área envolvente em condições de limpeza e asseio através da colocação de recipientes para o lixo que venha a ser depositado pelo público e posterior despejo para os contentores municipais;
- i) Cumprir e acatar as determinações quanto ao funcionamento que, entretanto, venham a ser determinadas pelas autoridades administrativas de saúde ou policiais e, bem assim, quanto ao cumprimento das normas estipuladas ao nível de regulamentação e legislação em vigor;
- j) Não alterar a finalidade da atividade a que foi habilitado a exercer pela FMVG;
- k) Fica o arrendatário obrigado ao pagamento de todas as despesas decorrentes do exercício da atividade, seja em relação ao município ou a outras entidades, incluindo taxas de utilização ou outras, previstas na legislação em vigor;
- l) É vedada ao arrendatário a cedência a terceiros, por qualquer título, dos direitos de exploração conferidos, excetuam-se aqui os casos de cessão de posição contratual, caso o(s) adjudicatário(s) forme(m) uma empresa após a adjudicação com o fim de proceder à exploração;
- m) Informar a FMVG de qualquer circunstância que possa condicionar o normal funcionamento da atividade;
- n) Assumir, nos termos da lei, a responsabilidade por quaisquer prejuízos causados a terceiros ou ao proprietário, no exercício da sua atividade;
- o) Garantir a segurança das instalações, a responsabilidade civil, e acidentes de trabalho através de contratos de seguro, relativamente aos quais fica obrigado a comprovar a existência das respetivas apólices e o pagamento dos respetivos prémios no início do arrendamento e quando lhe seja solicitado;
- p) Apresentar à FMVG o plano anual de ações, bem como as atividades de promoção e divulgação do nome Tasquinha do Lagar;
- q) Garantir que qualquer mobiliário acessório, que não seja necessário à exploração, só possa ser instalado com autorização expressa do FMVG.

2- A título acessório, o adjudicatário fica ainda obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, e materiais que sejam necessários e adequados à exploração, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução da atividade.

3- São da responsabilidade do adjudicatário a contratação do fornecimento de água, eletricidade, gás, e comunicações, bem como os respetivos pagamentos.

Artigo 8.º

(Obrigações e direitos principais da FMVG)

1. A FMVG compromete-se a assegurar as condições legais de funcionamento da atividade.

2. A FMVG não fica obrigada à reparação interior e exterior do edifício, reposição de material, equipamento, mobiliário ou outros meios utilizados na atividade ou ainda à indemnização ao proprietário por quaisquer danos que advenham de incêndio, furto ou roubo que se verifique no período de vigência do arrendamento.

3. A potência elétrica máxima licenciada e autorizada a contratar (PMA) é de 34,5 kva (BTN, trifásica). Em caso de necessidade de aumento de potência, serão observadas as regras e procedimentos previstos na lei.

Artigo 9.º

(Obras e benfeitorias)

1. Todas as obras de beneficiação necessárias aos fins a que o prédio se destina carecem da autorização e aprovação da FMVG.

2. Todas as benfeitorias efetuadas no local arrendado ficarão a pertencer a este, sem que o arrendatário possa invocar o direito a qualquer indemnização ou retenção.

Artigo 10.º
(Seguros)

1. O arrendatário será responsável por todos e quaisquer danos e prejuízos, causados a terceiros, que resultem das atividades exercidas no âmbito da concessão.
2. O arrendatário fica obrigado a dispor de apólices de seguro válidas, contra acidentes de trabalho, relativamente a todo o pessoal a seu cargo, segurança das instalações e responsabilidade civil, contra danos provocados a terceiros, que deverá apresentar à FMVG, antes do início do arrendamento e, posteriormente, sempre que o seja solicitado.