Assinado por: **Maria José Dias Ferreira**
Num. de Identificação: 08866666
Data: 2026.10.15 10:38:07+01'00'

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

PROCEDIMENTO PÚBLICO DE SELEÇÃO

1/DMERC/2026

ATRIBUIÇÃO DE DIREITOS DE OCUPAÇÃO E EXPLORAÇÃO PARA 6 LOJAS COM ABERTURA PARA O EXTERIOR DO MERCADO MUNICIPAL DO FEIJÓ

Programa do Procedimento

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente Programa de Procedimento Público de Seleção regula o procedimento de seleção para a atribuição do direito de ocupação e exploração de 6 (seis) lojas de propriedade do Município de Almada, situadas no Mercado Municipal do Feijó, mediante a celebração de Contrato de Arrendamento Comercial. As referidas frações encontram-se identificadas na cláusula 18ª e no Caderno de Encargos, que constitui parte integrante deste procedimento, possuindo todas acesso pelo interior e exterior do Mercado, com exceção da Loja n.º 12, cujo acesso se efetua exclusivamente pelo exterior.

Cláusula 2.ª

(Entidade Contratante)

1. O presente Procedimento Público de Seleção é promovido pela Divisão de Mercados e Metrologia da Câmara Municipal de Almada, em estrita conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação atual.

2. A Divisão de Mercados e Metrologia encontra-se sediada na Rua Bombeiros Voluntários de Almada, n.º 7, 2800-135 Almada, disponibilizando, para o efeito, os seguintes canais de contacto:

a) Telefone: 21 272 40 81;

b) Endereço eletrónico: dmerc@cma.m-almada.pt

Cláusula 3.ª

Decisão de abertura do Procedimento Público de Seleção

A decisão de abertura do presente procedimento concursal foi aprovada pela Câmara Municipal de Almada, mediante deliberação tomada em reunião ordinária de Câmara, realizada a ___ de _____ de _____.

Cláusula 4.ª

Publicitação

1. O presente procedimento considera-se oficialmente iniciado com a publicação do respetivo anúncio por edital.

2. O referido anúncio será publicitado mediante edital a afixar nos locais de estilo, no Balcão do Empreendedor e no sítio institucional da Internet da Câmara Municipal de Almada.

3. O procedimento será, de igual modo, objeto de publicação em, pelo menos, um periódico de expansão nacional.

Cláusula 5.ª

Consulta e fornecimento das peças do Procedimento Público de Seleção

O Edital, o Programa do Procedimento e o Caderno de Encargos, bem como os demais documentos integrantes, encontram-se disponíveis para consulta em formato eletrónico no sítio institucional (www.cm-almada.pt) e nos locais de atendimento da Câmara Municipal de Almada, durante o prazo de apresentação de propostas.

Cláusula 6.ª

Júri

O procedimento de seleção e a respetiva grelha de avaliação serão conduzidos por um Júri, designado pela Câmara Municipal de Almada. De acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 6.º do Regulamento dos Mercados Retalhistas Municipais de Almada, este órgão será composto por um número mínimo de três membros.

Cláusula 7.ª

Esclarecimentos

1. Os interessados poderão solicitar esclarecimentos relativos às peças do procedimento durante o primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das candidaturas.

2. Os pedidos de esclarecimento devem ser formulados por escrito e dirigidos ao Júri do Procedimento, mediante envio de carta registada para a Divisão de Mercados e Metrologia, sita na Rua Bombeiros Voluntários de Almada n.º 7, 2800-035 Almada, ou através do endereço eletrónico dmerc@cma.m-almada.pt.

3. Os esclarecimentos serão prestados pelo Júri do Procedimento, igualmente por escrito, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das candidaturas e fazem parte integrante das peças do concurso e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

Cláusula 8.ª

Visitas ao local a arrendar

1. Os interessados poderão visitar os espaços comerciais objeto do Procedimento Público de Seleção, mediante pedido por escrito formulado durante o primeiro terço do prazo fixado para a apresentação de candidatura.
2. As referidas visitas serão obrigatoriamente acompanhadas pelos responsáveis técnicos do mercado e deverão realizar-se até ao termo do segundo terço do prazo supramencionado.

Cláusula 9.ª

Candidatos

1. Poderão candidatar-se ao presente procedimento pessoas singulares, pessoas coletivas e agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas.

2. Encontram-se impedidas de participar as entidades que incorram em qualquer uma das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 10.ª

Impedimentos

Estão impedidas de participar no presente procedimento concursal:

a) As pessoas singulares ou coletivas que:

i. Sejam, à data de apresentação da candidatura, titulares de um contrato de arrendamento comercial cujo objeto seja uma "Loja" situada no exterior do Mercado do Feijó;

ii. Sejam titulares, ou tenham sido selecionadas como adjudicatárias em procedimento anterior, para efeitos de celebração de contrato de arrendamento comercial cujo objeto seja uma "Loja" situada no exterior do Mercado do Feijó.

b) As pessoas singulares ou coletivas que:

i. Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença transitada em julgado, em fase de liquidação de património ou em qualquer situação análoga, bem como aquelas que tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, nos termos previstos na lei;

ii. Não tenham a sua situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira em Portugal;

iii. Não tenham a sua situação regularizada no que concerne às contribuições para a Segurança Social em Portugal.

Cláusula 11.ª

Prazo para apresentação de candidaturas

1. O prazo para a apresentação de candidaturas é de 20 (vinte) dias úteis, contados a partir da data de publicação do respetivo Anúncio, por edital no sitio institucional do Município de Almada.

2. O prazo limite fixado no número anterior poderá ser prorrogado por decisão do Júri, por período considerado adequado, mediante solicitação fundamentada dos interessados.

3. A prorrogação do prazo prevista no n.º anterior beneficiará a todos os interessados e a todos será comunicada por escrito.

Cláusula 12.ª

Registo e modo de apresentação dos documentos da candidatura

1. As candidaturas devem ser submetidas por correio eletrónico para o endereço dmerc@cma.m-almada.pt, mediante o envio de 2 (duas) pastas compactadas (em formato .zip ou .rar) devidamente identificadas, sob pena de exclusão dos candidatos:

- Pasta A – Habilitação e Componente Técnica: deve conter a documentação elencada nas alíneas A, B, C e E da Cláusula 13.ª;
- Pasta B – Componente Financeira: deve conter o Anexo I devidamente preenchido com o Valor de Adjudicação proposto, nos termos da alínea D da Cláusula 13.ª.

2. A Pasta B deve, obrigatoriamente, ser protegida por palavra-passe criptografada no momento da sua criação, constituindo responsabilidade exclusiva dos candidatos garantir a eficácia e a segurança deste mecanismo.

3. Em alternativa ao envio eletrónico, as propostas e os documentos que as acompanham poderão ser entregues diretamente nos espaços de atendimento público da Câmara Municipal de Almada, ou enviadas por correio registado, em invólucro fechado que conterá, no seu interior, dois envelopes fechados e opacos, devidamente identificados como 'Envelope A – Habilitação e Componente Técnica' e 'Envelope B – Componente Financeira'

5. No dia útil imediatamente seguinte ao termo do prazo fixado para a entrega das candidaturas, pelas 10h00, o Júri do Procedimento procederá, em reunião interna, à abertura e registo formal em ata de todas as candidaturas recebidas em suporte físico, abrindo nesta fase apenas o 'Envelope A' para verificação de documentos.

6. Imediatamente após o encerramento do registo das propostas físicas, o Júri do Procedimento solicitará aos candidatos que submeteram via digital, por correio eletrónico, o envio das respetivas palavras-passe para a abertura da Pasta B, procedendo então à abertura simultânea das componentes financeiras (Pasta B e Envelope B) de todos os concorrentes, garantindo-se, por esta via, a salvaguarda absoluta do princípio do segredo das candidaturas.

7. Os candidatos devem submeter as respetivas candidaturas dentro do prazo fixado, sendo emitido um número de registo de entrada que servirá de comprovativo de entrega.

Cláusula 13.ª

Documentos Instrutórios da Candidatura

Para efeitos de avaliação e aplicação dos critérios de adjudicação constantes da cláusula 20ª, as candidaturas devem ser obrigatoriamente instruídas com os seguintes documentos, sob pena de exclusão do procedimento:

a) Certidão de situação tributária regularizada, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
b) Certidão de situação contributiva regularizada, emitida pela Segurança Social;
c) Certidão permanente de registo comercial ou o respetivo código de acesso, caso, o candidato revista, a natureza de pessoa coletiva;
d) Componente Financeira (Fator Preço):
i) Declaração de Proposta: Modelo devidamente preenchido e assinado pelo(s) representante(s) legal(ais) com poderes para o ato, em conformidade com o Anexo I ao presente procedimento, devendo constar expressamente o valor global da proposta. O preço contratual proposto não poderá, em caso algum, ser inferior ao valor base de licitação fixado para a respetiva loja e ramo de atividade.
e) Componente Técnica e Qualitativa (Fator Qualidade):

• Documento 1 — Memória Descritiva e Justificativa do Projeto Comercial (Subfator F1):

• Identificação do Ramo de Atividade: Descrição pormenorizada do modelo de negócio e dos bens ou serviços a comercializar, com expressa demonstração do cumprimento das restrições de atividade estabelecidas para o espaço a que concorre;

• Fator de Inovação e Diferenciação: Demonstração do interesse público da atividade desenvolvida e do seu contributo para a complementaridade da oferta comercial existente no Mercado do Feijó e respetiva área envolvente;

• Plano de Investimento e Adaptação: Descrição técnica das intervenções de adaptação previstas para o espaço e respetiva estimativa orçamental, demonstrando a capacidade financeira para suportar a totalidade dos encargos decorrentes da instalação, exploração e respetivos licenciamentos;

• Documento 2 — Plano de Operação e Dinamização (Subfator F2):

• Proposta de Horário de Funcionamento: Indicação expressa do horário de funcionamento diário e semanal pretendido, devidamente fundamentado e articulado com o fluxo de utentes no interior e exterior do mercado;

• Plano de Marketing e Promoção: Descrição das ações programáticas de divulgação, estratégias digitais ou eventos previstos para a captação e fidelização de clientes, quer para a loja, quer para o recinto global do mercado;

• Documento 3 — Perfil do Promotor e Impacto Social (Subfator F3):

• Curriculum Vitae e Portefólio do Candidato: Apresentação do percurso profissional e experiência anterior relevante na área de atividade a que se candidata.

Cláusula 14.ª

Causas de exclusão

1. Na análise dos documentos da proposta, o júri do Procedimento Público de Seleção delibera sobre a respetiva admissão ou exclusão, sendo excluídas as candidaturas que se enquadrem nas situações previstas na cláusula 10.ª do presente programa.

2. O júri do Procedimento Público de Seleção deve, igualmente, propor a exclusão dos candidatos que:

a) Sejam já titulares de um contrato de arrendamento comercial no Mercado do Feijó;

b) Não tenham apresentado todos os documentos exigidos na cláusula 13.ª do presente programa;

c) Tenham apresentado documentos de habilitação que não estejam redigidos em língua portuguesa ou que não se façam acompanhar da respetiva tradução certificada;

d) Tenham apresentado documentos falsos ou prestado falsas declarações.

Cláusula 15.ª

Abertura de Candidaturas e Lista de Candidatos

1. A abertura das candidaturas terá lugar no dia útil subsequente ao termo do prazo fixado para a respetiva apresentação.

2. O Júri, no prazo de dois dias úteis após o encerramento do período de submissão das candidaturas, procederá à publicitação da lista provisória dos candidatos no sítio institucional da internet (www.cm-almada.pt) bem como nos demais locais de estilo.

3. Após a publicitação da lista referida no número anterior, os candidatos dispõem de um prazo de 10 dias úteis para se pronunciarem por escrito em sede de audiência dos interessados, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Cláusula 16.ª

Avaliação das Candidaturas, Relatório Preliminar e Audiência de Interessados

1. Concluída a análise da documentação e das candidaturas, o Júri elabora, de forma fundamentada e no prazo de 20 dias úteis a contar da data de abertura das mesmas, o Relatório Preliminar. Este documento integrará a proposta de ordenação dos candidatos, bem como a exclusão dos candidatos que incumpram o disposto na Cláusula 14.ª do presente Programa de Procedimento, ou que, de acordo com a listagem atualizada a fornecer pela Divisão de Mercados e Metrologia, na qualidade de Entidade Gestora do Mercado, já sejam titulares de um contrato de arrendamento comercial no Mercado do Feijó.

2. O Júri procederá à aplicação dos critérios de avaliação fixados nos artigos seguintes, notificando subsequentemente os candidatos para efeitos de audiência prévia, por um prazo de 10 (dez) dias úteis, em estrito cumprimento das disposições aplicáveis do Código do Procedimento Administrativo.

3. O Relatório Preliminar será igualmente publicitado no sítio institucional da internet www.cm-almada.pt.

Cláusula 17.ª

Relatório Final

1. Cumprido o disposto no artigo anterior, o Júri elabora o Relatório Final fundamentado, no qual analisa e pondera as pronúncias apresentadas pelos candidatos em sede de audiência prévia, deliberando pela manutenção ou pela alteração do teor e das conclusões do relatório preliminar.

2. Sempre que do Relatório Final resulte a alteração da decisão de admissão ou de exclusão de candidatos, o Júri procede a uma nova audiência prévia, nos termos do artigo anterior, sendo-lhe subsequentemente aplicável o disposto no número um.

Cláusula 18.ª

Valores Base de Licitação (preço Base)

1. Os Valores Base de Licitação mínimos, que constituem o limite inferior obrigatório para a formulação das candidaturas, são fixados para cada espaço

comercial em função do ramo de atividade selecionado pelo candidato no respetivo projeto técnico, em conformidade com o seguinte quadro regulamentar:

Quadro de Valores Base de Licitação

Loja	**Área (m^2)**	**Ramo A: Talhos, Restauração e Bebidas (14,83 €/m^2)**	**Ramo B: Peixarias (14,09 €/m^2)**	**Ramo C: Mercearia, Charcutaria ou Frutaria (13,35 €/m^2)**	**Ramo D: Florista (10,38 €/m^2)**	**Ramo E: Outros Ramos (Livre Iniciativa) (8,90 €/m^2)**
Loja 2	21,50 m^2	*Não aplicável*	*Não aplicável*	**287,03 €**	**223,17 €**	**191,35 €**
Loja 3	21,50 m^2	*Não aplicável*	*Não aplicável*	**287,03 €**	**223,17 €**	**191,35 €**
Loja 4	21,50 m^2	*Não aplicável*	*Não aplicável*	**287,03 €**	**223,17 €**	**191,35 €**
Loja 10	21,50 m^2	*Não aplicável*	*Não aplicável*	**287,03 €**	**223,17 €**	**191,35 €**
Loja 12	10,64 m^2	*Não aplicável*	*Não aplicável*	**142,04 €**	**110,44 €**	**94,70 €**
Loja 16	43,50 m^2	**645,11 €**	**612,92 €**	**580,73 €**	**451,53 €**	**387,15 €**

2. Serão sumariamente excluídas as candidaturas que apresentem um Valor de Adjudicação inferior ao Valor Base estipulado para a respetiva loja e ramo de atividade selecionado.

Cláusula 19.ª

Natureza Jurídica do Valor Proposto

1. Em estrita observância do disposto no Artigo 6.º e na alínea e) do n.º 1 do Artigo 19.º do Regulamento dos Mercados Retalhistas Municipais de Almada, o montante financeiro apresentado pelo candidato adjudicatário reveste a natureza jurídica de Valor de Adjudicação.

2. O Valor de Adjudicação é exigível em montante integral e de uma só vez, constituindo condição suspensiva prévia e obrigatória para a outorga do contrato de arrendamento e a respetiva entrega do bem locado.

3. A obrigação de liquidação do Valor de Adjudicação não prejudica o regular cumprimento da prestação locatícia mensal, correspondente à taxa de renda aplicável, a solver nos prazos e termos fixados na Tabela de Taxas Municipais.

Cláusula 20.ª

Critérios de Adjudicação e Modelo de avaliação de Candidaturas

1. A adjudicação é efetuada de acordo com o critério da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, na modalidade da melhor relação qualidade-preço, determinada em função dos seguintes fatores de escolha e respetivas ponderações:

a) Fator A – Componente Financeira (Valor de Adjudicação): 40% (quarenta pontos);

b) Fator B – Componente Técnica (Valoração Qualitativa): 60% (sessenta pontos).

2. A Pontuação Final (PF) de cada proposta expressa-se numa escala de 0 a 100 pontos e é calculada através da aplicação da seguinte fórmula:

$$PF=(0{,}40XP_{Preço}) +(0{,}60XP_{Qualidade})$$

3. A pontuação a atribuir ao Fator Preço ($P_{Preço}$) resulta da aplicação da seguinte fórmula matemática:

$$P_{\text{Preço}} = \frac{V_{\text{proposto}} - V_{\text{Base}}}{V_{\text{Máximo}} - V_{\text{Base}}} \times 100$$

Para efeitos da fórmula supra, entende-se por:

$V_{proposto}$: Valor global de adjudicação, expresso em Euros (€), constante da proposta em avaliação;

V_{Base}: Preço base ou valor mínimo de licitação fixado na cláusula 18ª para o correspondente espaço comercial e respetivo ramo de atividade;

$V_{Máximo}$: O valor global de adjudicação mais elevado apresentado de entre todas as candidaturas admitidas ao Procedimento Público de Seleção para o mesmo espaço comercial.

Nota: Na eventualidade de ser admitida apenas uma proposta que cumpra o valor base estipulado, ser-lhe-á atribuída automaticamente a pontuação máxima de 100 (cem) pontos neste fator.

4. A pontuação a atribuir ao Fator Qualidade ($P_{Qualidade}$) é calculada nos seguintes termos:

$$P_{Qualidade}=(0,40XF_1) + (0,40XF_2) + (0,20XF_3)$$

A pontuação a atribuir a cada um dos fatores de avaliação estruturar-se-á em conformidade com os seguintes subfatores detalhados:

a) F1: Valia do Projeto Comercial e Adequação ao Mercado (ponderação global de 40%)

• Subfator Inovação e Interesse Público (25%): Centrado na avaliação do grau de diferenciação e originalidade da proposta comercial, face à oferta atualmente existente na União das Freguesias de Laranjeiro e Feijó.

• Subfator Sustentabilidade e Análise Económico-Financeira (15%): Destinado a aferir a coerência técnica da memória descritiva, bem como a sustentabilidade e viabilidade do plano de negócios apresentado.

b) F2: Horário de Funcionamento e Dinamização do Espaço (ponderação global de 40%)

• Subfator Alargamento de Horário (15%): Focado na valorização de candidaturas que apresentem períodos de funcionamento alargados, maximizando o potencial decorrente do acesso direto à via pública.

• Subfator Plano de Animação e Promoção Comercial (25%): Vocacionado para a avaliação das estratégias de marketing digital e do programa de eventos ou dinamização local calendarizado.

C) F3: Experiência e Garantias do Promotor (20%)

• Subfator Experiência no Setor (10%): Avaliação do histórico e do percurso firmado pelo candidato na gestão de unidades de negócio de natureza congénere;

• Subfator Criação de Postos de Trabalho (10%): Número de postos de trabalho permanentes a criar, sob vínculo direto, decorrentes da abertura do estabelecimento.

5. Para a valoração de cada subfator de natureza qualitativa, o Júri adotará a seguinte escala de mérito:

• Excelente (100 pontos): Proposta manifestamente clara e detalhada, que supere as expectativas de dinamização do mercado e do espaço.

• Bom (75 pontos): Proposta exaustiva, que responda de forma robusta, fundamentada e integral a todos os requisitos exigidos.

• Suficiente (50 pontos): Proposta genérica, que cumpra estritamente os requisitos mínimos regulamentares, sem aportar valor diferenciador.

• Insuficiente (25 pontos): Proposta lacunar, que apresente fundamentação económica ou comercial deficitária.

• Nulo (0 pontos): Omissão de plano ou apresentação de documento manifestamente inadequado às exigências do espaço.

6. Em caso de igualdade na Pontuação Final (PF), o critério de desempate fixar-se-á, de forma sucessiva, na maior pontuação obtida no Fator Preço (P_Preço), seguida da classificação atribuída ao Fator Qualitativo F1 e, em última instância, ao Fator F2.

Grelha de Análise dos Fatores Qualitativos (60%)

Fator de Avaliação	Ponderação	Subfatores e Critérios de Atribuição de Pontuação	Pontuação (0 a 100)
F1. Valia do Projeto Comercial e Adequação ao Mercado	**40%**	**Inovação e Interesse Público (25%):** Avalia se o ramo de negócio introduz novos produtos/serviços que faltam na zona geográfica do Feijó, evitando a saturação. **Sustentabilidade e Análise Económica (15%):** Coerência da memória descritiva, viabilidade do plano de negócio e adequação do investimento às obras de adaptação necessárias (suportadas pelo concessionário).	0 a 100
F2. Horário de Funcionamento e Dinamização do Espaço	**40%**	**Alargamento de Horário (15%):** Valoriza candidaturas que aproveitam o facto de as lojas serem exteriores para praticar horários alargados ou independentes do mercado interior, gerando fluxo pedonal. **Plano de Animação/Promoção (25%):** Candidaturas com estratégias de marketing digital ou eventos locais que atraiam clientes para o recinto do mercado.	0 a 100
F3. Experiência e Garantias do Promotor	**20%**	**Experiência no Setor (10%):** Histórico do candidato na gestão de negócios similares ou formação na área empresarial pretendida. **Criação de Postos de Trabalho (10%):** Valorização do número de postos de	0 a 100

		trabalho permanentes a criar diretamente no estabelecimento.	

Cláusula 21.ª

Limite de Acumulação e Contiguidade de Espaços

1. No âmbito do presente procedimento, a cada candidato apenas poderá ser adjudicado um máximo de 2 (dois) espaços de venda (lojas), sob a condição exclusiva de os referidos espaços serem fisicamente contíguos.

2. Caso um candidato obtenha a classificação de 1.º lugar em mais do que uma loja que não cumpra o critério de contiguidade previsto no número anterior, ser-lhe-á adjudicada apenas 1 (uma) única loja, aplicando-se, sucessivamente, os seguintes critérios de preferência para determinação do espaço a adjudicar:

a) A loja na qual o candidato tenha obtido a pontuação final mais elevada;

b) Em caso de igualdade de pontuação final, a loja que apresente o maior valor de base de licitação (taxa/renda).

3. Na eventualidade de um candidato obter o 1.º lugar num número de lojas contíguas superior ao limite máximo fixado no n.º 1, a adjudicação circunscrever-se-á ao conjunto contíguo que perfaça a maior média ponderada de pontuação final, revertendo as demais lojas para o procedimento.

4. Decorrente da aplicação dos critérios de exclusão por não contiguidade ou por superação do limite de acumulação previstos nos números anteriores, as lojas assim libertas serão adjudicadas pelo Júri aos candidatos ordenados nas posições subsequentes dos respetivos lotes.

Cláusula 22.ª

Adjudicação e Prestação de Caução

1. A decisão de adjudicação definitiva é da competência do órgão executivo, mediante deliberação da Câmara Municipal de Almada, em estrito cumprimento do n.º 6 do Artigo 6.º do Regulamento n.º 1234/2024.

2. O adjudicatário é notificado para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da respetiva notificação, proceder à prestação da caução de boa execução, nos termos e moldes fixados na Cláusula 25.ª do presente Programa.

Cláusula 23.ª

Outorga do Contrato de Arrendamento

1. Os serviços competentes do Município notificam o adjudicatário da data, hora e local designados para a outorga do contrato de arrendamento.

2. A falta de comparência à outorga do contrato, por facto imputável ao adjudicatário, determina a caducidade da adjudicação.

Cláusula 24.ª

Início da exploração comercial

1. Em conformidade com o disposto no n.º 3 do Artigo 10.º do Regulamento dos Mercados Retalhistas Municipais de Almada, o início da exploração comercial e a subsequente abertura obrigatória do estabelecimento ao público deverão ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da data de assinatura do presente contrato.

2. O prazo de 60 (sessenta) dias úteis estipulado para o efeito poderá ser prorrogado por despacho do(a) Vereador(a) com competência delegada no pelouro dos Mercados e Metrologia, por uma única vez, mediante requerimento fundamentado a apresentar pelo arrendatário, designadamente por pendência de procedimentos de licenciamento ou pela execução de obras de adaptação previamente autorizadas.

Cláusula 25.ª

Caução de Boa Execução

1. Para garantia do exato e pontual cumprimento de todas as obrigações emergentes do contrato, o adjudicatário constituirá uma caução de valor equivalente a 3 (três) meses da renda regulamentar fixada para o respetivo espaço.

2. A referida caução poderá ser prestada mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação ou através de depósito em dinheiro a favor do Município de Almada, em estrita conformidade com os modelos constantes dos Anexos II e III do presente documento.

Cláusula 26.ª

Omissões

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no presente procedimento, aplica-se o disposto no Regulamento dos Mercados Retalhistas Municipais de Almada (Regulamento n.º 1234/2024) e, subsidiariamente, no Código do Procedimento Administrativo.

ANEXO I – MODELO DE DECLARAÇÃO DA PROPOSTA

(A preencher e assinar obrigatoriamente por cada candidato para cada loja a que se candidata)

À
Câmara Municipal de Almada
Júri do Procedimento Público de Seleção para Atribuição de Lojas no Mercado do Feijó

1. Identificação do Candidato:

- **Nome Completo / Denominação Social:**
- **NIF / NIPC:**
- **Residência / Sede Social:**
- **Código Postal:**
- **Telefone / Telemóvel:**
- **Endereço Eletrónico (E-mail):**
- **Representado por** *(Nome e qualidade, no caso de pessoas coletivas)*:

2. Objeto da Proposta:

O abaixo-assinado, após tomar pleno conhecimento do Programa de Procedimento Público de Seleção e do Caderno de Encargos para a atribuição do direito de exploração de lojas no Mercado do Feijó, vem apresentar a sua proposta financeira para adjudicação para o seguinte espaço:

- **Identificação da Loja:** Loja N.º _____ (2 / 3 / 4 / 10 / 12 / 16)
- **Área da Loja:** _____ m^2
- **Ramo de atividade:** _____

Para efeitos de determinação do valor base regulamentar aplicável (*V_Base*), o candidato assinala com um X o ramo de atividade pretendido e assume como limite mínimo obrigatório o respetivo valor mensal:

Seleção (X)	Ramo de Atividade Pretendido	Lojas Admitidas	Taxa Unitária	Valor Base Mensal (Mínimo)
[ ]	Ramo A: Talhos, Restauração e Bebidas	Loja 16	14,83 € / m^2	645,11 €
[ ]	Ramo B: Peixarias	Loja 16	14,09 € / m^2	612,92 €
[ ]	Ramo C: Mercearia, Charcutaria ou Frutaria	Todas	13,35 € / m^2	Lojas 2, 3, 4, 10: 287,03 € Loja 12: 142,04 € Loja 16: 580,73 €
[ ]	Ramo D: Floristas	Todas	10,38 € / m^2	Lojas 2, 3, 4, 10: 223,17 € Loja 12: 110,44 € Loja 16: 451,53 €
[ ]	Ramo E: Outros Ramos (Livre Iniciativa)	Todas	8,90 € / m^2	Lojas 2, 3, 4, 10: 191,35 € Loja 12: 94,70 € Loja 16: 387,15 €

3. Proposta Financeira (Valor de Adjudicação):

Em estrita conformidade com o Artigo 6.º do Regulamento dos Mercados Retalhistas Municipais de Almada, o abaixo assinado propõe pagar ao Município de Almada, num **único pagamento inicial a realizar no ato de outorga do contrato**, o seguinte valor:

- **Valor de Adjudicação Proposto: €** _____ *(escrito por extenso:* _____*).*

4. Declarações Complementares:

- O candidato declara sob compromisso de honra que o **Valor de Adjudicação** proposto respeita o limite mínimo (Valor Base de Licitação) estipulado para a loja e ramo de atividade selecionado.
- Mais declara ter pleno conhecimento de que o Valor de Adjudicação proposto não substitui nem interfere com a obrigação de pagamento mensal da taxa de ocupação regulamentar em vigor para a tipologia de "Loja com abertura para o Exterior" (Artigo 3.º, alínea d)), a qual será liquidada mensalmente nos termos dos Artigos 7.º e 9.º do Regulamento Municipal.
- Mais declara que assume integralmente todos os custos e encargos com as obras de adaptação necessárias à instalação do seu ramo de atividade, bem

como todos os procedimentos para o respetivo licenciamento do estabelecimento.

- O candidato obriga-se a manter a presente proposta pelo prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data limite para a entrega das candidaturas.

(Localidade), _____ de _____ de 2026.

Assinatura(s):

ANEXO II – MODELO DA GARANTIA BANCÁRIA

O Banco/Instituição de Crédito _____, com sede em _____, ***pessoa coletiva n.º _____, adiante designado "Banco", vem pela presente, por instrução de (identificação do adjudicatário), prestar uma garantia bancária no valor de €:*** (por extenso), a favor do Município de Almada, NIF 500 051 054, nos termos seguintes:

1. A presente garantia visa assegurar o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais assumidas com a celebração do Contrato de Arrendamento da Loja N.º ____ do Mercado Municipal do Feijó, nos termos da **Cláusula 25.ª** do Programa de Procedimento Público de Seleção.
2. O "Banco" obriga-se a pagar ao Município de Almada, imediatamente, à primeira solicitação deste, mediante simples interpelação escrita do Presidente da Câmara Municipal e sem qualquer direito de contestação do arrendatário, a quantia que lhe for exigida até ao limite máximo da garantia.
3. A presente garantia é válida e exigível durante todo o prazo de vigência do contrato de arrendamento e respetivas renovações, caducando apenas após a receção de ofício de liberação emitido expressamente pelo Município de Almada.

Data: _____

Assinatura do Banco: _____

ANEXO III – MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO EM DINHEIRO

€_____**,**

Vai o candidato _____, com o NIF _____, residente/sediado em _____ **___, depositar na instituição bancária autorizada a quantia de €** _____ **(por extenso:** _____ **euros), relativa ao Procedimento Público de Seleção para Atribuição da Loja N.º ____ do Mercado Municipal do Feijó, cuja proposta foi adjudicada ao depositante pelo Município de Almada em //.**

Este depósito é feito à ordem do Município de Almada, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento, e destina-se a assegurar a prestação da caução de boa execução nos termos da **Cláusula 25.ª** do Programa de Procedimento Público de Seleção.

Data: _____.

O Depositante: _____

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO PÚBLICO DE SELEÇÂO 1/DMERC/2026

ATRIBUIÇÃO DE DIREITOS DE OCUPAÇÃO E EXPLORAÇÃO PARA 6 LOJAS COM ABERTURA PARA O EXTERIOR DO MERCADO MUNICIPAL DO FEIJÓ

Caderno de Encargos

Cláusula 1.ª

Objeto e Ramos de Atividade Permitidos

1. O presente contrato rege o arrendamento comercial de 6 (seis) lojas com acesso direto ao exterior do Mercado Municipal do Feijó, propriedade do Município de Almada, cujas plantas e delimitações constam dos Anexos 1 a 7, que constituem parte integrante deste Caderno de Encargos. Com exceção da Loja 12, os restantes espaços dispõem igualmente de comunicação interna com o recinto do Mercado.

2. O espaço arrendado destina-se, em regime de exclusividade, à exploração do ramo de atividade que mereceu objeto de adjudicação.

3. No que concerne às Lojas 2, 3, 4, 10 e 12, é expressamente vedado o exercício das atividades de talho, peixaria, restauração e bebidas.

4. Relativamente à Loja 16, é autorizada a exploração de qualquer um dos ramos previstos na Tabela de Taxas Municipais em vigor, incluindo, especificamente, os setores de Restauração e Bebidas (CAE 5610 e 5630), bem como Talhos e Peixarias.

Cláusula 2.ª

Condições de Funcionamento e Autonomia

1. Em virtude da tipologia do estabelecimento, configurado como loja com acesso direto para o exterior, o arrendatário goza de plena autonomia na gestão comercial do espaço afeto, assumindo a exclusiva responsabilidade pelo atendimento direto ao público proveniente da via pública.

2. Os bens comercializados e os serviços prestados no estabelecimento devem revestir-se de padrões de qualidade adequados e cumprir integralmente as normas higiossanitárias vigentes.

3. É expressamente vedada a ocupação da área exterior confinante, passeios ou recintos comuns do mercado com quaisquer mercadorias, caixas, expositores ou outros objetos, devendo o circuito pedonal envolvente manter-se permanentemente livre, desimpedido e seguro.

Cláusula 3.ª

Horários de Funcionamento

1. Nos termos conjugados do n.º 5 do artigo 24.º e do n.º 2 do artigo 33.º do Regulamento dos Mercados de Almada, as lojas com acesso para o exterior podem adotar um horário de funcionamento próprio e autónomo relativamente ao período de encerramento do recinto interior do mercado.

2. O horário de funcionamento adotado — diário e semanal — deve cumprir rigorosamente a legislação nacional e municipal aplicável aos estabelecimentos comerciais, sendo obrigatória a respetiva afixação em local preeminente e visível a partir do exterior da loja.

3. Qualquer encerramento temporário do estabelecimento, motivado por período de férias ou realização de obras, carece de comunicação escrita prévia e de expressa autorização por parte dos serviços de gestão do mercado, sob pena de consubstanciar incumprimento contratual.

Cláusula 4.ª

Publicidade e Identidade Visual Exterior

1. expressamente vedada a instalação de letreiros, reclamos, toldos, suportes publicitários ou quaisquer outros elementos na fachada exterior do locado sem a prévia e expressa autorização, por escrito, da entidade locadora, bem como do respetivo licenciamento junto dos serviços competentes do Município de Almada, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

2. Na eventualidade de o Município de Almada instituir um plano de identidade visual específico para o Mercado do Feijó, o arrendatário vincula-se ao estrito e integral cumprimento das diretrizes padronizadas de imagem, paleta cromática e tipografia ali definidas.

Cláusula 5.ª

Obras de Instalação e Adaptação

1. Quaisquer intervenções de conservação, modificação, adaptação ou decoração no interior do locado constituem exclusiva responsabilidade e encargo técnico e financeiro do arrendatário.

2. A execução de quaisquer obras carece de prévia solicitação formal, por escrito, dirigida à entidade gestora, dependendo a sua exequibilidade da emissão da respetiva autorização escrita, na qual fixar-se-ão os prazos peremptórios para o seu início e conclusão.

3. Serão liminarmente rejeitados os projetos de obras que comprometam a estabilidade estrutural do edificado, importem prejuízos para terceiros ou colidam com a harmonia e o estilo arquitetónico do mercado.

4. O decurso do período de execução das obras não suspende, de fontal, a obrigação do pagamento pontual e integral das rendas mensais devidas ao Município.

Cláusula 6.ª

Propriedade das Benfeitorias

1. Em conformidade com o disposto no n.º 11 do Artigo 22.º do Regulamento n.º 1234/2024, verificando-se a cessação do contrato por qualquer causa ou fundamento, todas as obras, benfeitorias e sistemas fixos que se incorporem permanentemente no imóvel (designadamente redes de água, eletricidade, esgotos, climatização ou isolamentos) revertem, de pleno direito e sem dependência de qualquer outra formalidade, para o património do Município de Almada.

2. A reversão operada nos termos do número anterior não confere ao arrendatário o direito a reclamar qualquer indemnização, compensação financeira, reembolso ou a invocar o direito de retenção sobre o locado.

Cláusula 7.ª

Higiene, Salubridade e Gestão de Resíduos

1. Constitui obrigação exclusiva do Arrendatário assegurar, a expensas próprias, a limpeza, a desinfeção diária e as intervenções periódicas de prevenção e erradicação de pragas no interior do locado.

2. O Arrendatário obriga-se a manter em perfeito estado de limpeza a área envolvente adjacente à entrada exterior da loja, até um limite de 5 metros de distância.

3. Todos os resíduos, detritos ou embalagens resultantes da atividade comercial deverão ser diariamente acondicionados em sacos devidamente herméticos e depositados nos recetáculos especificamente destinados a esse fim no mercado, sendo expressamente vedado o seu abandono na via pública ou no pavimento.

Cláusula 8.ª

Consumos de Água e Energia Elétrica

1. Os encargos financeiros decorrentes dos consumos de energia elétrica, água e gás afetos à exploração comercial são da exclusiva e integral responsabilidade do Arrendatário.

2. Para o efeito previsto no número anterior, o Arrendatário fica obrigado a proceder à instalação e manutenção de contadores individualizados e privativos junto das respetivas entidades fornecedoras, assumindo o pagamento direto da faturação emitida.

Cláusula 9.ª

Renda e Atualização

1. O valor da renda mensal é indexado à área do locado (por metro quadrado) e à taxa unitária prevista na Tabela de Taxas Municipais de Almada vigente para o respetivo ramo de atividade autorizado.

2. O pagamento da renda mensal será efetuado por adiantado, até ao último dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, em estrita conformidade com o disposto no Artigo 7.º, n.º 1 do Regulamento dos Mercados.

3. A renda contratualizada será sujeita a atualização anual automática, mediante a aplicação do coeficiente de atualização legalmente fixado para os arrendamentos não habitacionais.

4. A constituição em mora no pagamento das rendas determina a aplicação do regime previsto no Artigo 7.º, n.º 3 do Regulamento, com a respetiva contagem de juros de mora legais. O incumprimento do dever de pagamento por período superior a 60 dias implicará a imediata cessação do direito de ocupação e perda do espaço, nos termos do Artigo 7.º, n.º 5 do referido Regulamento.

Cláusula 10.ª

Contrato de Seguro Obrigatório

1. O arrendatário obriga-se a celebrar e manter em vigor, durante toda a vigência do contrato, um seguro do tipo Multirriscos Comércio que cubra os riscos de incêndio, inundação, danos por água, responsabilidade civil perante terceiros e danos estruturais no recheio e equipamentos comerciais.

2. A apólice e o respetivo comprovativo de pagamento do prémio deverão ser apresentados ao município no prazo máximo de dez dias após a assinatura do contrato.

Cláusula 11.ª

Prazo e Vigência

1. O contrato de arrendamento comercial da loja com abertura para o exterior vigorará pelo prazo determinado de 6 (seis) anos, podendo ser renovável por períodos iguais, nos termos do previsto no Regulamento Municipal.

2. O prazo inicia-se na data da outorga do contrato, assinado por ambas as partes.

Cláusula 12.ª

Fiscalização e Inspeções

1. O Município de Almada, através dos seus serviços técnicos, fiscais municipais ou da Autoridade Sanitária Veterinária Concelhia, poderá inspecionar e vistoriar a loja a qualquer momento durante o horário de funcionamento ao público.

2. O arrendatário e os seus funcionários ficam obrigados a franquear o acesso ao espaço e a apresentar toda a documentação que lhes seja solicitada no âmbito das competências de fiscalização.

Cláusula 13.ª

Transmissão da Posição Contratual

1. É expressamente proibida a cedência, trespasse, subaluguer, subarrendamento ou qualquer outra forma de transmissão onerosa ou gratuita da posição contratual, de forma total ou parcial, sem a prévia e expressa autorização escrita da Câmara Municipal de Almada.

2. Qualquer transmissão efetuada em desrespeito ao n.º anterior determina a nulidade do ato e constitui fundamento imediato para a resolução do contrato

Cláusula 14.ª

Sanções e Resolução Contratual

1. Sem prejuízo das coimas por contraordenação previstas no Regulamento dos Mercados, o Município de Almada pode resolver imediatamente o contrato de arrendamento, operando a perda total das quantias pagas pelo lojista, nas seguintes situações:

a) Utilização da loja para fim ou ramo de atividade comercial diferente do expressamente autorizado no contrato;

b) Execução de obras estruturais ou modificações na loja sem o projeto aprovado e sem autorização escrita;

c) Falta de pagamento das rendas mensais regulamentares por um período superior a 60 dias;

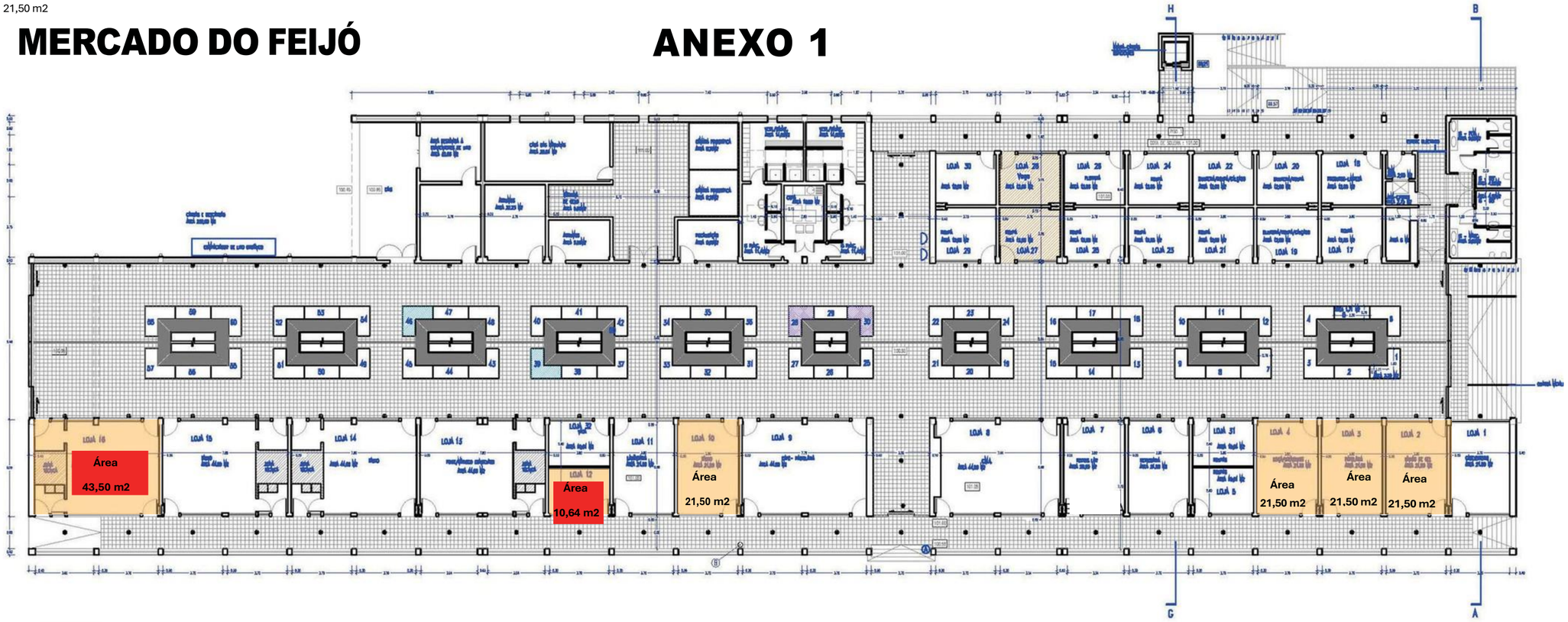
d) Manutenção da loja injustificadamente encerrada por um período superior a 30 dias seguidos ou 60 dias interpolados por ano civil.

2. Declarada a resolução do contrato por incumprimento, o arrendatário tem o prazo fixado de 15 dias para desocupar totalmente o espaço e remover os seus bens móveis, revertendo a favor do município todos os bens não retirados findo esse prazo.

21,50 m2

MERCADO DO FEIJÓ

ANEXO 1



LOJAS VAGAS:

LOJA 2 - 21,50m2 - Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas
LOJA 3 - 21,50m2 - Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas
LOJA 4 - 21,50m2 - Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas
LOJA 10 - 21,50m2 - Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas
LOJA 12 - 10,64m2 - Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas
LOJA 16 - 43,50m2 - LIVRE INICIATIVA

Nota: As obras de adaptação são suportadas pelo concessionário, assim como todos os procedimentos para licenciamento do estabelecimento, quando se aplicar.

MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

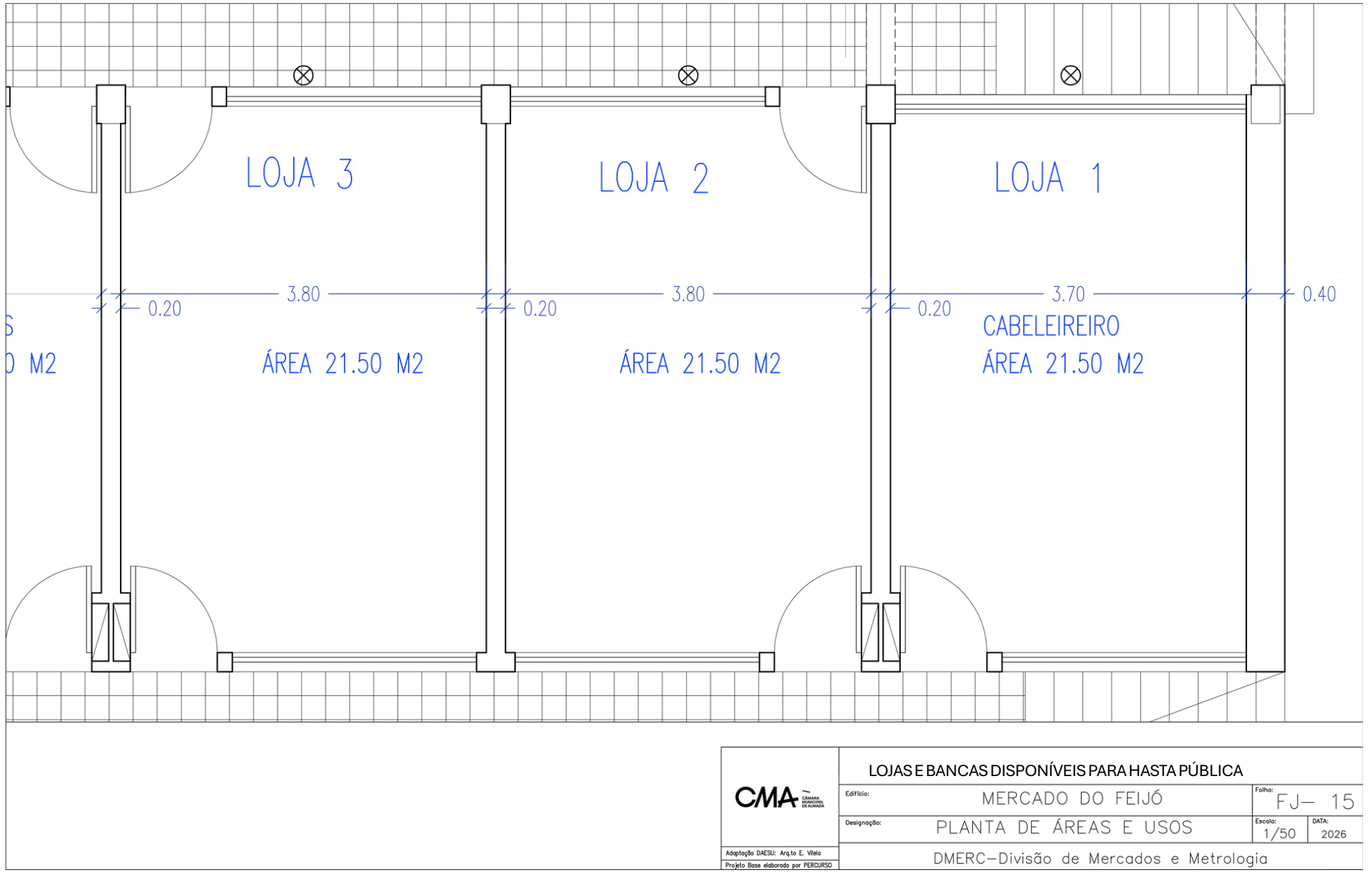
MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

LOJA N.º 2 - 21,50 m2

- Ramo de atividade: Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas

Nota: As obras de adaptação são suportadas pelo concessionário, assim como todos os procedimentos para licenciamento do estabelecimento, quando se aplicar.

ANEXO 2



MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

LOJA N.º 2

ANEXO 2A





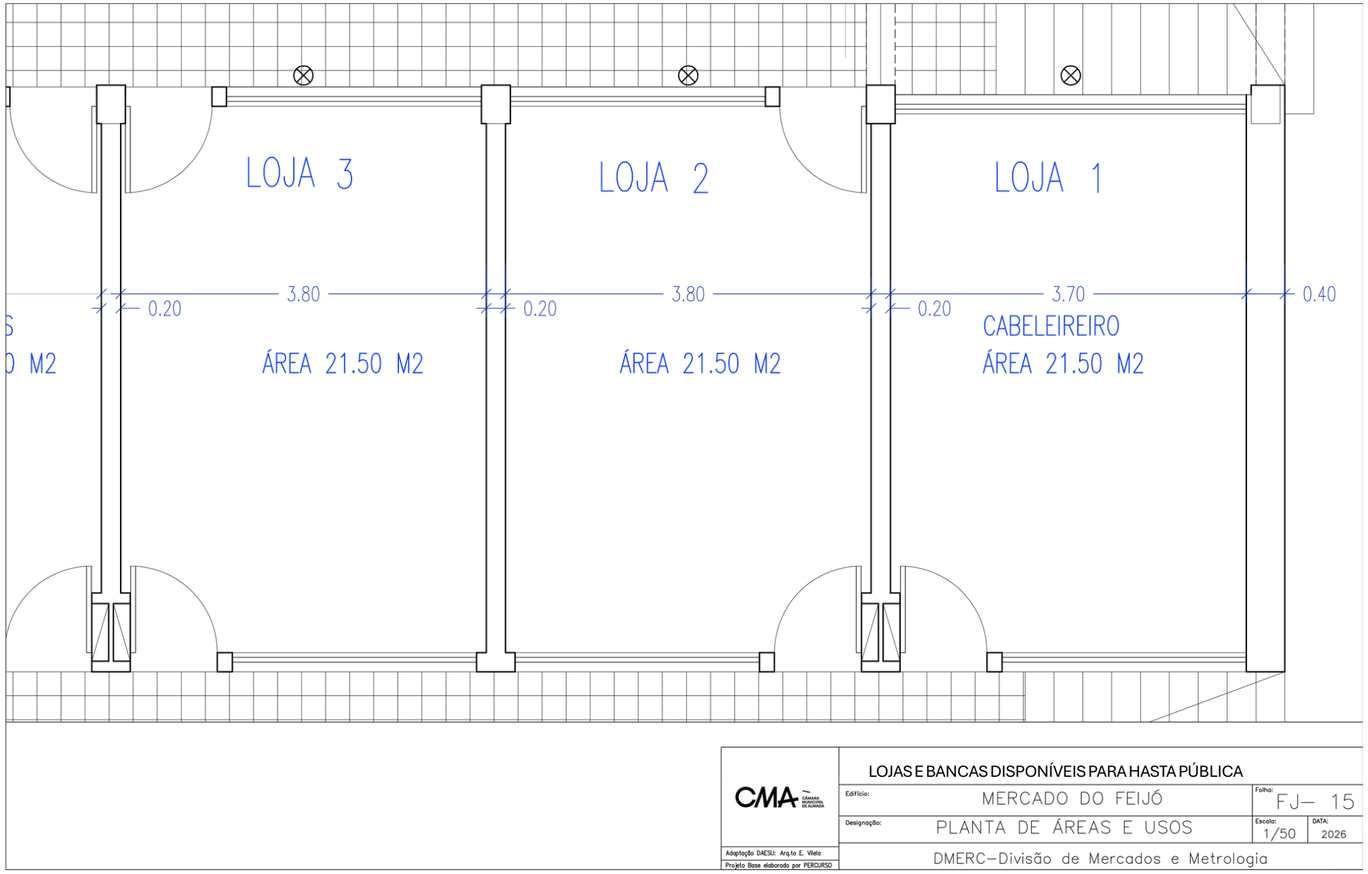
MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

LOJA N.º 3 - 21,50 m2

- Ramo de atividade: Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas

Nota: As obras de adaptação são suportadas pelo concessionário, assim como todos os procedimentos para licenciamento do estabelecimento, quando se aplicar.

ANEXO 3



MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

LOJA N.º 3

ANEXO 3A



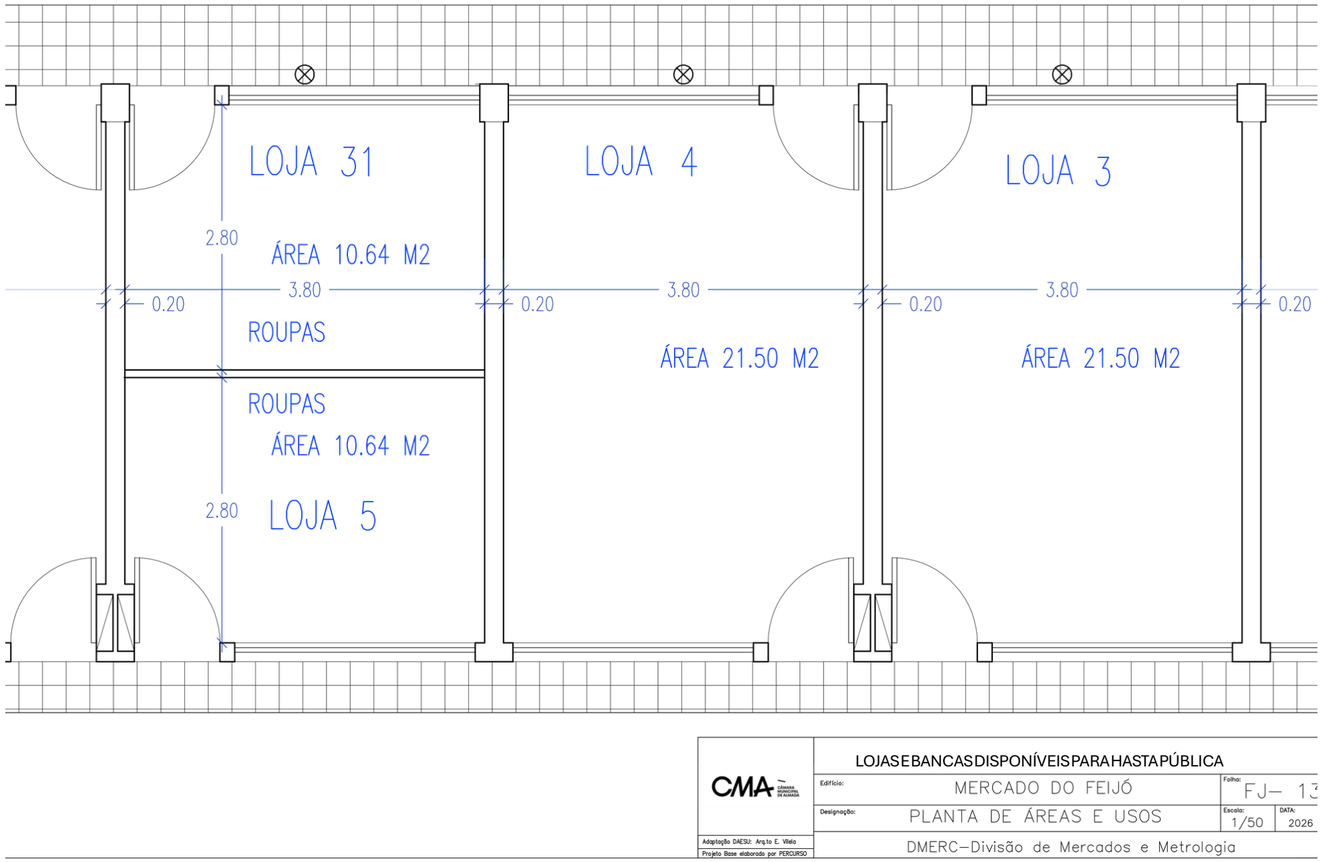


ANEXO 4

LOJA N.º 4 - 21,50 m2

- Ramo de atividade: Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas

Nota: As obras de adaptação são suportadas pelo concessionário, assim como todos os procedimentos para licenciamento do estabelecimento, quando se aplicar.



MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

LOJA N.º 4

ANEXO 4A



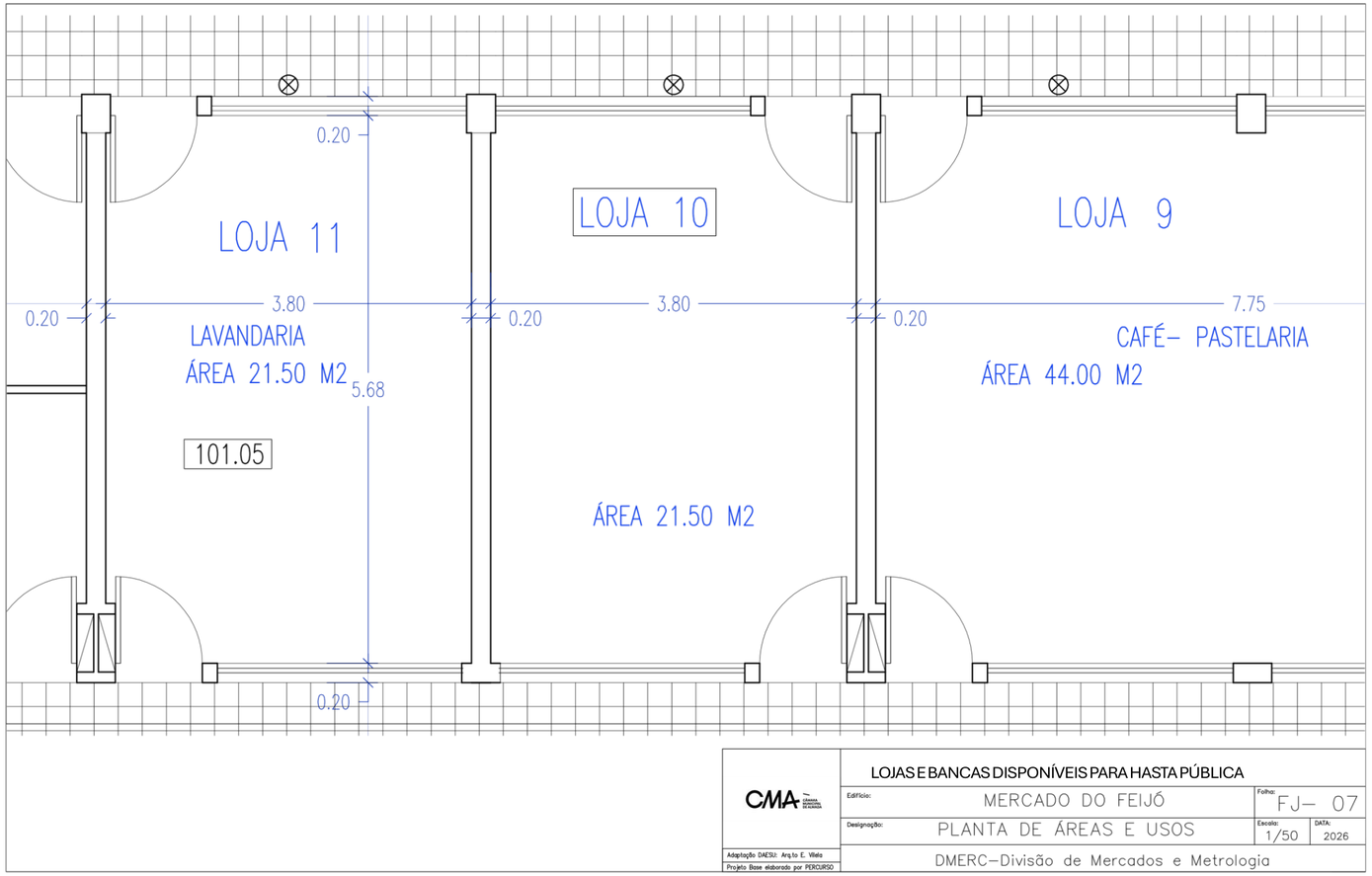


ANEXO 5

LOJA N.º 10 - 21,50 m2

- Ramo de atividade: Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas

Nota: As obras de adaptação são suportadas pelo concessionário, assim como todos os procedimentos para licenciamento do estabelecimento, quando se aplicar.



MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

LOJA N.º 10

ANEXO 5A



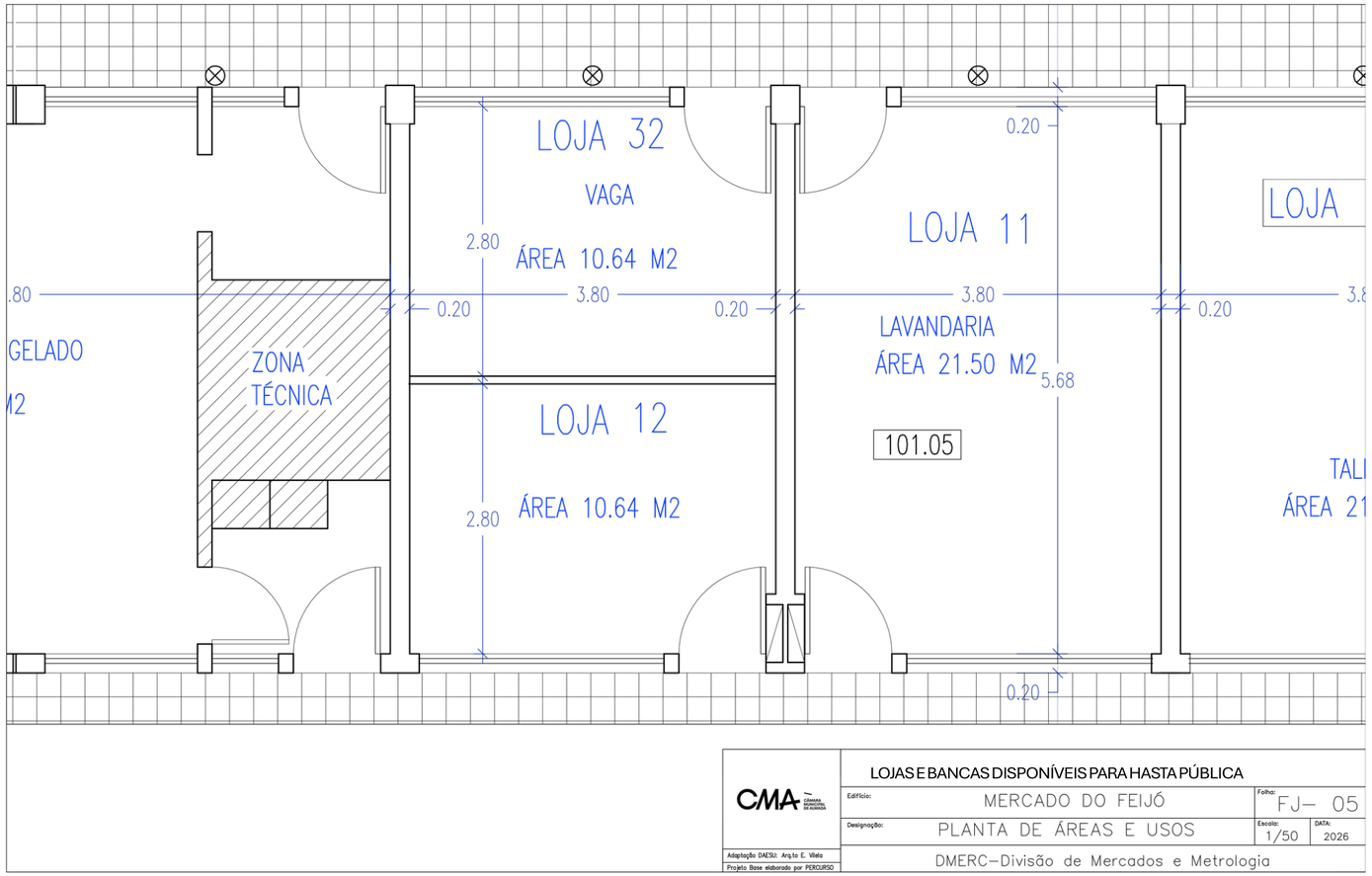


ANEXO 6

LOJA N.º 12 - 10,64 m2

- Ramo de atividade: Livre Iniciativa com exceção de talhos, peixarias e atividade de restauração ou de bebidas

Nota: As obras de adaptação são suportadas pelo concessionário, assim como todos os procedimentos para licenciamento do estabelecimento, quando se aplicar.



MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

LOJA N.º 12

ANEXO 6A





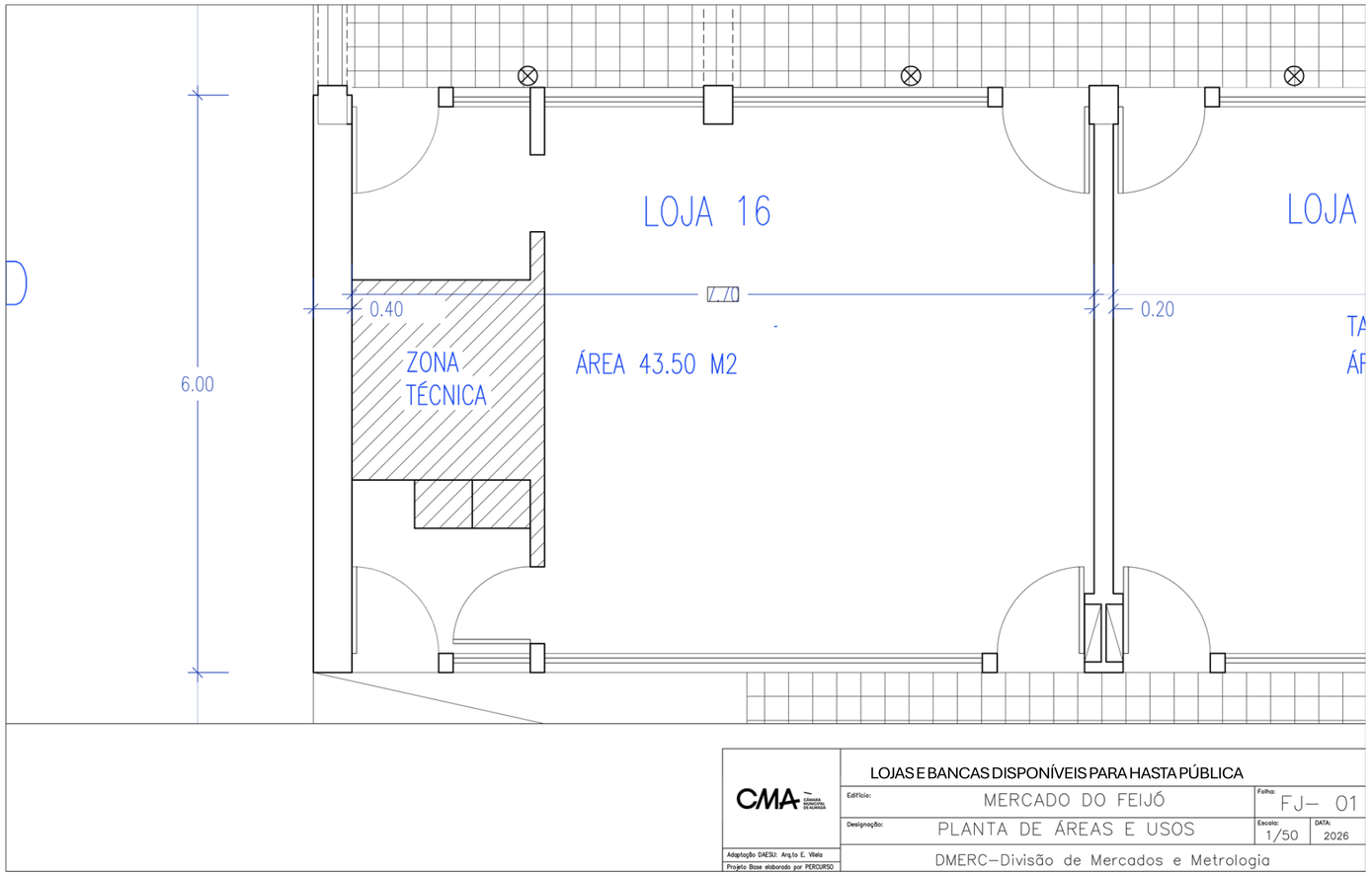
MERCADOS DE ALMADA
DESDE 1933

LOJA N.º 16 - 43,50 m2

- Ramo de atividade: Livre Iniciativa

Nota: As obras de adaptação são suportadas pelo concessionário, assim como todos os procedimentos para licenciamento do estabelecimento, quando se aplicar.

ANEXO 7



LOJA N.º 16

ANEXO 7A







