

**CONCURSO PÚBLICO PARA ATRIBUIÇÃO DE ARRENDAMENTO
COMERCIAL DE LOJAS NO MERCADO MUNICIPAL DA NAZARÉ****PROGRAMA DO CONCURSO****1 - ENTIDADE ADJUDICANTE**

Município da Nazaré, Avenida Vieira Guimarães, nº 54, Paços do Concelho, 2450-112 Nazaré, contribuinte fiscal número 507012100, telefone 262550010, fax 262550019 e com o e-mail geral@cm-nazare.pt.

2 - OBJETO DO CONCURSO PÚBLICO

O presente concurso tem por objeto a atribuição de arrendamento de espaço comercial, sito no Mercado Municipal da Nazaré, localizado na planta que se anexa e com as seguintes características: **LOJA N.º 21**.

Loja	Produtos Comercializáveis	Área m2	Valor Base de Licitação	Renda Mensal
N.º 21	Diversos	13,30 m2	1.500 €	250 €

3 - PRAZO DO ARRENDAMENTO

3.1. O arrendamento objeto do presente concurso, é feito pelo prazo de 2 anos, sendo automaticamente renovado no seu termo por períodos sucessivos de 1 ano, até ao máximo de 10 anos, salvo oposição à renovação por qualquer das partes.

3.2. A oposição à renovação do contrato por parte do Senhorio é feita mediante comunicação ao arrendatário com antecedência de 120 dias, relativamente ao termo do contrato.

3.3. O Arrendatário pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao senhorio, com antecedência de 90 dias, em relação ao termo do contrato.

4 - ADMISSÃO DE CONCORRENTES

Podem ser concorrentes pessoas singulares ou coletivas de reconhecida competência, solvabilidade e idoneidade, que cumpram as seguintes condições, sob pena de exclusão:

- a) Não serem devedores ao Município da Nazaré;
- b) Não serem devedores aos Serviços Municipalizados da Nazaré; e
- c) Não exercer na loja a arrendar uma atividade económica/ramo de comércio cujo objeto seja igual às atividades desenvolvidas pelos ocupantes das bancas do Mercado Municipal.

5 - FORMA E PRAZO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. O prazo para apresentação das propostas é até às **16 horas do dia 13 de Dezembro de 2024;**

5.2. As propostas são entregues no Gabinete de Apoio à Presidência, junto da Câmara Municipal da Nazaré.

5.3. A proposta, apresentada nos termos do Anexo I ao presente programa de concurso, é redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, e sempre com o mesmo tipo de letra.

5.4. A proposta deve, sob pena de exclusão, obedecer às formalidades referidas no ponto 5.3. e ser apresentada nos termos do ponto 6. deste programa de concurso.

5.5. O valor da proposta é expresso em euros e indicado por algarismos e por extenso. Em caso de divergência entre os valores indicados, prevalece o valor por extenso.

5.6. O Valor da proposta deverá ser igual ou superior ao valor base de licitação, tendo em conta a loja pretendida pelo concorrente, sendo o valor integralmente pago no ato de assinatura do contrato.

5.7. A proposta é assinada pelo concorrente ou seu representante legal, caso seja uma pessoa coletiva.

5.8. A proposta é apresentada em invólucro fechado, em cujo rosto se escreverá "PROPOSTA PARA O CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO COMERCIAL DE LOJAS NO MERCADO MUNICIPAL DA NAZARÉ".

6 - DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PROPOSTA

6.1. A proposta do concorrente (conforme Anexo I do presente programa de concurso), deve ser acompanhada do seguinte documento, sob pena de exclusão:

a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborado em conformidade com o modelo constante do Anexo II do presente procedimento.

6.2. O documento que instrui a proposta é apresentado com a mesma.

7 - EXCLUSÃO DAS PROPOSTAS

Serão excluídas as propostas relativamente às quais se verifique:

- a) Que sejam apresentadas fora do prazo;
- b) Que não se encontrem elaboradas conforme o modelo constante do Anexo I ao presente programa de concurso e não obedeçam às formalidades constantes do ponto 5. deste documento;
- c) Que não sejam acompanhadas de todos os documentos exigidos no procedimento;
- d) Que apresentem um valor base de licitação inferior ao fixado para as referidas lojas;
- e) Que apresentem variantes.

8 - CONLUÍO ENTRE CONCORRENTES

Constituem motivo de exclusão dos concorrentes os acordos, as decisões e as práticas concertadas entre concorrentes que tenham por objeto ou como efeito impedir, falsear ou restringir de forma sensível a concorrência, nos termos enunciados na Lei n.º 18/2003, de 11/06 (que aprova o regime jurídico da concorrência).

9 - ATO PÚBLICO DO CONCURSO

9.1. O ato público de abertura de propostas tem lugar no dia **16 de Dezembro de 2024, pelas 10.00 horas**, a decorrer nos Paços do Concelho – Sala de Reuniões, perante o Júri que para o efeito for designado.

9.2. À sessão do ato público pode assistir qualquer interessado, mas nele apenas podem intervir os concorrentes.

9.3. O ato inicia-se com a indicação de todas as propostas recebidas, seguida da sua abertura.

9.4. As propostas são, individualmente verificadas, quanto à apresentação dos documentos exigidos.

9.5. A adjudicação é feita, loja a loja, à proposta que apresentar o valor mais elevado.

9.6. Em caso de empate na proposta, haverá lugar a licitação verbal entre os concorrentes empatados, sendo o lanço mínimo no valor correspondente a 10% do valor base de licitação, terminando a mesma quando o Presidente do Júri tiver anunciado, por três vezes, o lanço mais elevado e este não for coberto.

9.7. Findo o ato público, será elaborada a competente ata, que, entre outras informações, conterà a indicação dos adjudicatários de cada loja e respetivos termos.

9.8. A ata referida no número anterior será presente à reunião da Câmara Municipal que se seguir, para aprovação final.

9.9. Aprovada a ata, os arrendatários serão notificados nos termos do ponto 15. deste programa de concurso, com vista à assinatura do correspondente contrato e para o pagamento, no ato da assinatura, da totalidade do valor adjudicado.

10 - CONSULTA E FORNECIMENTO DO PROCESSO DE CONCURSO

10.1. As peças que integram o procedimento encontram-se disponíveis para consulta no Gabinete das relações Públicas do Município da Nazaré, sita na morada indicada em 1., das 9h00 às 12h00 e das 14h00 às 16h00, desde o dia da publicação do edital até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

10.2. As peças que integram o procedimento encontram-se também disponíveis para consulta na página da internet da Câmara Municipal da Nazaré - www.cm-nazare.pt.

11 – ESCLARECIMENTOS

11.1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, devem ser solicitados pelos interessados, por escrito, ao júri do concurso, dentro do primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

11.2. Os esclarecimentos serão prestados por escrito, pelo júri do concurso, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para apresentação das propostas, sendo disponibilizados na página da internet da Câmara Municipal da Nazaré, junto das peças do procedimento disponíveis para consulta, procedendo-se à notificação de todos os interessados que os tenham obtido junto desta edilidade.

11.3. Os esclarecimentos fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

12 – PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS

Os concorrentes obrigam-se a manter as suas propostas até à outorga do contrato de arrendamento. Em caso de desistência antes do decurso deste prazo, fica o concorrente obrigado a pagar 50% do valor da sua proposta e fica impedido de poder concorrer a outros procedimentos abertos pelo Município da Nazaré, durante o período de 3 anos.

13 – PROPOSTA DE REMODELAÇÃO

13.1. O concorrente a quem for adjudicado o arrendamento objeto do presente procedimento poderá proceder a obras de remodelação, nos termos das condições técnicas previstas no artigo 17.º do Caderno de Encargos deste concurso, no estrito respeito das regras estabelecidas pelo Município e com o acompanhamento da fiscalização municipal.

13.2. No âmbito do previsto no número anterior, a execução das obras está dependente de autorização do Presidente da Câmara Municipal, a exarar sobre a proposta de remodelação entregue na Câmara Municipal pelo arrendatário.

14 - CONTRATO DE ARRENDAMENTO

14.1. O contrato de arrendamento comercial objeto do presente concurso será reduzido a escrito no prazo máximo de 15 dias, a contar da data da abertura das propostas, decorrendo todos os encargos daí resultantes por conta do adjudicatário.

14.2. No ato da assinatura, o arrendatário pagará a totalidade do valor adjudicado, sob pena de perda do direito adquirido, com a possibilidade de adjudicação ao concorrente que, para essa loja, tenha apresentado proposta classificada em lugar subsequente.

15 - CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Após a celebração do contrato de arrendamento e encontrando-se o estabelecimento em condições de iniciar o seu funcionamento, o arrendatário deve providenciar junto das entidades competentes todas as licenças, autorizações ou comunicações legalmente devidas para o exercício da atividade.

Aprovado em reunião da Câmara Municipal da Nazaré,
realizada no dia 22 / 11 / 2024

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

_____ (1), titular do Número de Identificação Civil n.º _____ contribuinte fiscal n.º _____.

Depois de ter tomado conhecimento do concurso público para atribuição de arrendamento comercial de loja no Mercado Municipal da Nazaré, a que se refere o Edital n.º ____/2024, datado de ____/____/____.

Propõe o preço de _____ € (por algarismos e extenso) (2), para a Loja N.º. 21 do Mercado Municipal da Nazaré.

A atividade económica a desenvolver na Loja, é _____

Data: ____/____/____

Assinatura: _____

(1) Identificação do concorrente, pessoa singular, ou do representante(s) legal(ais) do

concorrente, se se tratar de pessoa coletiva

(2) Valor da proposta igual ou superior à base de licitação

(3) nome próprio ou em representação de ...

ANEXO II

MINUTA DA DECLARAÇÃO

1 - ...(nome, número do documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de⁽¹⁾ ...(firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento de concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do Concurso Público para Atribuição de Arrendamento Comercial de Lojas no Mercado Municipal da Nazaré, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada⁽²⁾ se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as sua cláusulas.

2 - Declara ainda, sob compromisso de honra, que a sua representada⁽²⁾

- a) Tem a sua situação regularizada relativamente ao Município da Nazaré;
- b) Tem a sua situação regularizada relativamente aos Serviços Municipalizados do Município da Nazaré;

3 - Mais declara que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

...(local), ...(data, ...(assinatura)⁽³⁾

⁽¹⁾ Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

⁽²⁾ No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão "a sua representada".

⁽³⁾ Assinatura do concorrente ou do seu representante legal.

**CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL
DE LOJA NO MERCADO MUNICIPAL DA NAZARÉ**

CADERNO DE ENCARGOS

**ARTIGO 1.º
ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se aos contratos de arrendamento comercial a celebrar entre o Município de Nazaré e o arrendatário selecionado.

**ARTIGO 2.º
CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

O contrato de arrendamento é reduzido a escrito e obedece ao disposto no NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, revista pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, na versão atualizada.

**ARTIGO 3.º
PARTES OUTORGANTES**

São partes outorgantes o Município de Nazaré, representando pelo Presidente da Câmara Municipal, e o arrendatário selecionado ou seu representante legal.

**ARTIGO 4.º
DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

1 - Na execução do contrato de arrendamento comercial observar-se-á o disposto:

- a) No Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);
- b) Na demais legislação aplicável;

- c) Nas peças patentes a concurso: edital, programa de concurso, caderno de encargos, retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2 - A legislação referir no número anterior é sempre considerada na sua redação em vigor.

ARTIGO 5.º

DÚVIDAS QUANTO À INTERPRETAÇÃO DE DOCUMENTOS PATENTES A CONCURSO

1 - O concorrente que tenha qualquer dúvida de interpretação de documentos patentes a concurso, deverá colocá-la, por escrito, ao Júri do concurso, dentro do primeiro terço do prazo previsto para a apresentação das propostas.

2 - A falta de cumprimento do disposto no número anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.

ARTIGO 6.º

REGRAS DE INTERPRETAÇÃO EM CASO DE DÚVIDA

As divergências que porventura existam entre os vários documentos patentes a concurso, se não puderem solucionar-se por critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com a seguinte regra: o estabelecido no contrato de arrendamento prevalecerá sobre o que constar de todos os documentos patentes a concurso.

ARTIGO 7.º

NOTIFICAÇÕES, INFORMAÇÕES E COMUNICAÇÕES

As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, deverão ser efetuadas por escrito e com suficiente clareza, para que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo e remetidas por correio registado com aviso de receção, entregues pessoalmente, por fax ou por e-mail.

ARTIGO 8.º

CONTAGEM DOS PRAZOS

Página 2 de 8

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no Código do Procedimento Administrativo (ou seja, em dias úteis).

ARTIGO 9.º **CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO**

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na Lei, designadamente por incumprimento.

CLÁUSULAS ESPECIAIS

ARTIGO 10.º **OBJETO DO ARRENDAMENTO**

O presente procedimento visa o arrendamento comercial das Lojas do Mercado Municipal da Nazaré.

ARTIGO 11º **OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

O arrendatário obriga-se a:

- a) Explorar o estabelecimento em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Pagar a renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento;
- c) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e) Dotar o estabelecimento do equipamento, mobiliário e utensílios necessários ao tipo e às características do serviço que presta;
- f) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;
- g) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um normal e

prudente uso, e em condições de nele poder continuar a ser exercida a atividade comercial.

ARTIGO 12.º **PERÍODO DE FUNCIONAMENTO**

O arrendatário das lojas do Mercado Municipal da Nazaré, com porta para a via pública, obriga-se a manter o estabelecimento aberto ao público durante todo o ano, salvo no dia de descanso semanal devidamente autorizado e constante do mapa de horário de funcionamento e no período de férias - datas que devem estar afixadas em local bem visível do exterior do estabelecimento.

ARTIGO 13.º **RESPONSABILIDADE PELA EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO**

1 - O arrendatário é responsável pelo funcionamento e nível de serviços a prestar no estabelecimento arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 - Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o arrendatário é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

ARTIGO 14.º **PAGAMENTO DA RENDA**

1 - A renda devida pelo arrendamento é paga, mensalmente até ao dia 1 de cada mês.

2 - O não pagamento referido na data indicada, implica o pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor da renda.

3 - O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.

4 - O pagamento da renda dirá respeito ao mês do pagamento.

ARTIGO 15.º **ENCARGOS**

Página 4 de 8

Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, às autarquias locais ou quaisquer entidades.

ARTIGO 16.º **OBRAS E BENFEITORIAS**

1 - São da responsabilidade do arrendatário as pequenas reparações e obras de conservação e manutenção no espaço arrendado, devendo sempre comunicá-las previamente à Câmara Municipal.

2 - Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaraterizem o local arrendado.

3 - A substituição de fechaduras constitui encargo exclusivo do arrendatário.

4 - Cessando o contrato, reverterem gratuitamente para o Município da Nazaré, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no imóvel arrendado.

5 - As benfeitorias ficam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, livre de qualquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município da Nazaré.

ARTIGO 17.º **PROPOSTA DE REMODELAÇÃO - CONDIÇÕES TÉCNICAS**

1 - Independentemente do disposto no artigo anterior, o arrendatário poderá proceder a obras de remodelação, conforme definido no ponto 13. do Programa de Concurso, desde que apresente na Câmara Municipal a proposta de remodelação em causa, que deverá obedecer às seguintes condições técnicas:

- a) Em cada loja deve ser aberta uma porta com 2.00m x 1.00m. A soleira deve ser executada em pedra de calcário rijo, amaciada, com uma espessura de 4 cm. As ombreiras e a verga do vão devem ser revestidos por pedra de calcário de 3 cm de espessura.
- b) O vão de porta será em ferro metalizado ou em alumínio lacado de acordo com as respetivas peças desenhadas. A abertura da porta serve para permitir a comunicação da loja para o exterior. A cor será a definir posteriormente e de acordo com as indicações da fiscalização.

- c) A escada terá o seu início num patamar de 1.20m x 1.20m; o seu desenvolvimento será consoante o desnível entre o passeio e o piso das lojas; cada degrau será executado com um cobertor de 0.30m e um espelho de 0.18m. O patamar e a escada serão revestidos com pavimento anti derrapante do tipo do existente no edifício, a aprovar pela fiscalização. A escada terá lateralmente um guarda corpos em tubo de ferro com 1.00 m.
 - d) Lateralmente existem grupos de três janelas entre a estrutura do edifício (pórtico viga-pilar) que poderão ser “ rasgados “ ficando com um único vão em altura de 1.80m e largura igual à soma das três janelas, entenda-se a distância entre a primeira e a terceira. O vão será executado em ferro metalizado ou em alumínio lacado. A cor será a definir posteriormente e de acordo com as indicações da fiscalização.
 - e) A adaptação do interior da loja deve respeitar as infraestruturas existentes, rede elétrica, rede de água e de esgotos, minimizando esse impacto.
- 2 - A proposta de remodelação deverá ser aprovada pelo Presidente da Câmara, após os competentes pareceres dos serviços técnicos da autarquia.

ARTIGO 18.º **RESPONSABILIDADE**

1- O arrendatário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel arrendado ao longo de todo o período de vigência do contrato.

2 - O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

3 - A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município da Nazaré, por inobservância de disposições legais ou contratuais que lhe competissem cumprir.

ARTIGO 19.º **SEGUROS**

Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município da Nazaré, os seguintes seguros:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao serviço;
- b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção.

ARTIGO 20.º **PESSOAL**

São da exclusiva responsabilidade do arrendatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado no estabelecimento, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.

ARTIGO 21.º **ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS, PERDAS E DANOS**

1 - O arrendatário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração no estabelecimento arrendado. Estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o próprio Município de Nazaré.

2 - O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Nazaré, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:

- a) Da atuação do pessoal do arrendatário ou dos seus subcontratados;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

ARTIGO 22.º **EQUIPAMENTOS**

Página 7 de 8

1 - Constituem encargos do arrendatário os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção ou substituição dos equipamentos existentes, manutenção ou melhoria nas instalações do estabelecimento arrendado, em tudo indispensável à boa exploração do mesmo.

2 - O equipamento afeto à exploração e referido na cláusula anterior deve satisfazer, quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.

Aprovado em reunião da Câmara Municipal, realizada no dia 22 / 11 / 2024