CONCURSO DE ARRENDAMENTO
DE ESPAÇOS COMERCIAIS E ESPLANADA
DO MERCADO MUNICIPAL

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO[1]

[1] *É fortemente aconselhada a leitura conjunta deste documento com o disposto no **RMLEPM** (Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais) e no **ROEEMM** (Regulamento de Organização e Exploração do Edifício do Mercado Municipal), disponível em www.cm-melgaco.pt*

Capítulo I
DO PROCEDIMENTO

1. IDENTIFICAÇÃO DO CONCURSO

Concurso para arrendamento dos espaços comerciais Lj11, Lj12 e Lj13 e Esplanada E2 do Mercado Municipal.

2. IDENTIFICAÇÃO E CONTACTOS DA ENTIDADE ADJUDICANTE

Município de Melgaço
Endereço: Lgº Hermenegildo Solheiro – Vila
Código postal: 4960-551

Localidade: Melgaço

Telefone: +351 251 410 100

Fax: +351 251 402 429

Endereço Eletrónico: geral@cm-melgaco.pt

3. O ÓRGÃO QUE TOMOU A DECISÃO DE LOCAR O ESPAÇO

Presidente da Câmara Municipal de Melgaço, no uso da competência prevista no artigo 33.º/1/g) da Lei n.º 75/2013, delegada em reunião de Câmara Municipal de 14 de outubro de 2021, conforme edital publicado em www.cm-melgaco.pt.

4. O ÓRGÃO COMPETENTE PARA PRESTAR ESCLARECIMENTOS

Júri, nomeado pelo órgão competente para a decisão de locar o espaço.

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento devem ser solicitados, pelos interessados, **por escrito e por transmissão eletrónica de dados**, exclusivamente para **idomingues@cm-melgaco.pt,** no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Os esclarecimentos a que se refere o número anterior são prestados por escrito e por transmissão eletrónica de dados, pelo júri, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Por despacho do Presidente da Câmara Municipal, pode proceder-se à retificação de erros ou omissões das peças do procedimento nos termos e no prazo previstos no parágrafo anterior.

Os esclarecimentos e as retificações referidos nos números anteriores devem ser disponibilizados no Portal Municipal e juntos às peças do procedimento que se encontrem patentes para consulta, devendo todos os interessados que as tenham adquirido ser imediatamente notificados desse facto.

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

5. PRAZO DO CONTRATO A CELEBRAR

O prazo do contrato a celebrar é de **5 anos, renovável automaticamente por períodos sucessivos de um ano**, se nenhuma das partes se opuser à sua renovação no tempo e pela forma designada na Lei do Arrendamento.

6. DOCUMENTOS QUE CONSTITUEM A PROPOSTA E LÍNGUA EM QUE PODEM SER REDIGIDOS

Os documentos que constituem a proposta são obrigatoriamente redigidos em português.

6.1. Documentos

Os documentos que o concorrente deve apresentar para instruir a sua candidatura são:

- Formulário de candidatura devidamente preenchido e instruído;

- Identificação do Concorrente (dados do Cartão de Cidadão, morada e telefone);

- No caso de sociedade comercial, código de acesso à Certidão Permanente Comercial e documentos de identificação do(s) representante(s) legal(is);

6.2. Proposta

Os documentos que constituem a proposta devem ser os necessários para uma cabal compreensão da pretensão da proposta e incluem obrigatoriamente:

6.2.1. **INDICAÇÃO DO VALOR DA RENDA PROPOSTA[2],** de forma clara, em EUR/mês, sem incluir o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) ainda que o mesmo seja devido, nos termos do ponto 18. O valor proposto pelo concorrente para o arrendamento não poderá ser inferior a:

Loja 11- 87,00 EUROS/mês

Loja 12- 87,00 EUROS/mês

[2] *Considerando que a renda é devida para os 12 meses do ano.*

Loja 13- 339,00 EUROS/mês

Esplanada 2 – 72, 00 EUROS/mês

6.2.2. MEMÓRIA DESCRITIVA que:

i) esclareça qual o conceito do estabelecimento que se pretende instalar;

ii) justifique a proposta de organização física do espaço;

iii) demonstre a adequabilidade do projeto ao espaço;

iv) justifique economicamente a proposta apresentada.

6.2.3. PLANTA DO ESTABELECIMENTO, com indicação da disposição física do mobiliário e, caso se proponha a realização de obras/benfeitorias, peças escritas e desenhadas (incluindo plantas e cortes com vermelhos e amarelos) que esclareçam a intervenção, estimativa orçamental das mesmas e calendarização da sua execução.

7. PRAZO E MODO PARA APRESENTAÇÃO DAS CANDIDATURAS/PROPOSTAS

7.1. Prazo

A data/hora limite para a entrega das candidaturas é as **17:00 do dia 24 de março** do corrente ano.

7.2. Local e modo de entrega

As candidaturas deverão ser entregues entre as 09:00 h e as 17:00 h pelos concorrentes ou seus representantes legais no Balcão Único da Câmara Municipal de Melgaço, contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de receção.

No caso da remessa das candidaturas pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não sendo atendida qualquer reclamação na hipótese da entrega dos elementos se verificar já depois de esgotado o prazo estabelecido.

Os elementos a apresentar pelo concorrente, de acordo com o previsto no presente programa e respetivo caderno de encargos, devem ser referenciados e acondicionados em conformidade com os preceitos a seguir indicados:

a) Os documentos referidos no **ponto 6.1** do presente programa, devem ser rubricados, encerrados num invólucro, no exterior do qual se deve escrever, exclusivamente, a palavra "**CANDIDATURA**". Este invólucro deve ser opaco e fechado.

b) Os documentos referidos no **pontos 6.2** do presente programa devem ser encerrados noutro invólucro, opaco e fechado, no exterior do qual se deve escrever exclusivamente a palavra "**PROPOSTA**"

c) Os invólucros referidos nas alíneas anteriores serão encerrados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deve constar única e exclusivamente a identificação do presente Concurso: **"CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE ESPAÇOS COMERCIAIS DO MERCADO MUNICIPAL"** mencionando o(s) espaço(s) a concurso: "Loja11", "Loja12", "Loja13", Esplanada2 (E2)

Os documentos deverão ser todos rubricados. Os documentos da proposta deverão ainda ser entregues em fascículo indecomponível (encadernado de preferência), com as páginas numeradas no formato «Página x de y» (onde y representa o número total de páginas do documento, incluindo capas, anexos, índices ou apêndices).

As candidaturas cujas propostas não cumpram com os requisitos formais de apresentação poderão ser excluídas.

8. O PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS

Os concorrentes obrigam-se a manter válidas e vinculativas as suas propostas pelo prazo mínimo de 90 dias.

9. CRITÉRIOS DE SELECÇÃO DAS CANDIDATURAS

Serão admitidas a análise todas as propostas, cujas candidaturas:

a) Sejam apresentadas por pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em qualquer situação de impedimento legal para concorrerem nos termos do Código dos Contratos Públicos;

b) Apresentem as suas candidaturas dentro dos prazos estabelecidos;

c) Sejam apresentadas por entidades que, em anteriores concursos para arrendamento promovidos pelo Município de Melgaço nos últimos 3 anos, não hajam desistido ou deixado caducar adjudicações e, em caso de outorga de contratos, não os hajam denunciado ou por qualquer outro meio – incluindo o incumprimento, mas excluindo o mútuo acordo – feito cessar antes do final do prazo estipulado no contrato;

d) Estejam devidamente instruídas com todos os elementos identificados no presente documento.

As candidaturas cujas propostas não cumpram com os requisitos formais de apresentação poderão ser excluídas. A não apresentação de algum dos documentos referidos que impeça ou dificulte gravemente a compreensão das propostas e não possa, à luz dos princípios gerais da

contratação pública, ser objeto de pedido de esclarecimentos, implica a exclusão das propostas. Serão igualmente excluídas as propostas que apresentem proposta de renda inferior ao referido no Ponto 6.2.1.

10. DOCUMENTAÇÃO A FORNECER AOS CONCORRENTES

A documentação que faz parte do presente concurso, pode ser obtida e examinada todos os dias úteis, durante as horas de expediente na Câmara Municipal de Melgaço, no Balcão Único, onde os interessados poderão obter cópias, até à data limite da entrega das propostas ou por *download* diretamente em www.cm-melgaco.pt.

11. MODELO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

As propostas cujas candidaturas hajam sido admitidas serão analisadas, em sessão privada, pelo júri.

O júri, poderá, uma única vez, e decorrente da análise da proposta, solicitar documentos comprovativos de factos referidos pelos concorrentes.

A proposta vencedora será a que apresentar melhor Pontuação Final (PF), decorrente da aplicação da seguinte fórmula:

$PF = 0{,}3R + 0{,}7E$, onde

R, representa o valor da renda;
E, representa a qualidade da proposta de exploração;

11.1. Apuramento do valor de R (30%)

O valor de R é calculado numa escala de 0 a 20 pontos, utilizando a seguinte fórmula matemática:

$R = \left[2 - \left(\frac{Rb}{Ra}\right)\right] \times 10$, onde

R_b, representa o valor base da renda;
R_a, representa o valor da renda da proposta em análise;

11.2. Apuramento do valor de *E* (70%)

O valor de E é calculado com base na tabela seguinte:

Subfactores		Peso Relativo	ESCALA DE PONTUAÇÃO
A	Conceito a aplicar	3/10	Completamente adequado ⟷ Inadequado ou inexistente

Subfactores		Peso Relativo	ESCALA DE PONTUAÇÃO
A1	Grau de inovação face ao existente	1/10	20 0
A2	Enquadramento na estratégia local	1/10	20 0
A3	Grau de especificação do conceito	1/10	20 0
B	**Organização física**	**4/10**	**Completamente adequado ⟷ Inadequado ou inexistente**
B1	Disposição dos materiais e equipamentos	1/10	20 0
B2	Qualidade dos materiais e equipamentos	1/10	20 0
B3	Grau de concretização da proposta	1/10	20 0
B4	Relação imagem/conceito	1/10	20 0
C	**Adequabilidade do projeto ao espaço**	**3/10**	**Completamente adequado ⟷ Inadequado ou inexistente**
C1	Valorização do espaço	1/10	20 0
C2	Adequação ao espaço em questão	1/10	20 0
C3	Período de funcionamento	1/10	20 0

12. ABERTURA DAS CANDIDATURAS

O júri, no Salão Nobre do concelho, às 10:00 horas do dia útil imediato ao termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas, procede à abertura, em ato público, das mesmas:

- Numera sequencialmente as candidaturas entregues e rubrica os respetivos invólucros e a documentação neles ínsita;
- Verifica, em relação a cada candidatura, se a documentação solicitada foi entregue, admitindo/excluindo os concorrentes;
- Aquela decisão de admissão/exclusão dos candidatos é divulgada na sessão, exceto se não estiverem reunidos todos os dados para aquela tomada de decisão, podendo os concorrentes reclamar da mesma em declaração ditada para a ata. Em caso de reclamação, o presidente da do júri interrompe a sessão para análise dos fundamentos da mesma, devendo fixar logo a hora e o dia da sua continuação.
- Caso não haja reclamação ou estas sejam resolvidas naquela sessão pública, o júri dá por encerrado o ato público do qual será lavrada a respetiva ata.

13. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Os documentos de habilitação, a apresentar **pelo adjudicatário depois da notificação de adjudicação e antes da outorga do contrato,** são:

a) Comprovativo da não existência de dívidas à segurança social e às finanças à data da adjudicação;

b) Comprovativo da não existência de dívidas à Câmara Municipal, à data da adjudicação;

c) Registo criminal do candidato ou dos titulares do órgão de direção, gestão ou administração no caso de se tratar de pessoa coletiva.

14. PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Nos termos do artigo 23.º/2 do RMLEPM, o adjudicatário dispõe do prazo máximo de 15 dias úteis para a apresentação dos documentos de habilitação.

Pode ser concedido um prazo adicional, único e improrrogável de 2 dias para suprir eventuais irregularidades, findo o qual a adjudicação caducará.

15. PROCEDIMENTO

Para além do estipulado no presente documento, o previsto no Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais (RMLEPM) e no ROEEMM (Regulamento de Organização e Exploração do Edifício do Mercado Municipal), disponíveis em www.cm-melgaco.pt.

16. CAUÇÃO

Não é exigida a prestação de caução.

17. AJUSTE DIRETO

O espaço a arrendar poderá vir a ser atribuído por ajuste direto nos seguintes casos:

a) Até 6 meses após a realização do presente concurso, se o mesmo ficar deserto;

b) Se se der a resolução do contrato, com base no incumprimento do arrendatário, nos seis primeiros meses de vigência do contrato, pode, caso a Câmara Municipal assim o delibere, ser chamado à adjudicação o concorrente admitido cuja proposta ficou ordenada em segundo lugar, e assim sucessivamente.

18. INVESTIMENTOS

O Município arrendará os espaços comerciais Lj11, Lj12, Lj13 e Esplanada (E2) de acordo com o seu estado atual, correndo todos os investimentos por conta do arrendatário.

19. OMISSÕES

Em tudo o omisso neste programa, aplicar-se-ão as disposições do Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais (RMLEPM) e do ROEEMM (Regulamento de Organização e Exploração do Edifício do Mercado Municipal) e demais legislação e regulamentação aplicável.

20. FALSAS DECLARAÇÕES

A prestação de falsas declarações no decorrer do presente concurso, está sujeita ao previsto para a matéria, no Código dos Contratos Públicos.

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª
Definição do espaço objeto do concurso

§1 — São objeto do presente concurso, com vista ao seu arrendamento, as lojas 11 (Lj11), 12 (Lj12), 13 (Lj13) e a esplanada 2 (E2) localizadas no Piso 1 do Mercado Municipal, prédio urbano sito no Largo do Mercado Municipal, 4960-565, União de freguesias Vila Roussas, inscrito na matriz sob o n.º 880 omisso na Conservatória do Registo Predial de Melgaço, com as seguintes áreas (conforme planta do ANEXO I):

a) «**Lj10**»: loja dez, com 27,75 m2, destinada à instalação de estabelecimento comercial/serviços;
b) «**Lj11**»: loja onze, com 27,75 m2, destinada à instalação de estabelecimento comercial/serviços;
c) «**Lj13**»: loja treze, com 107,94 m2, destinada à instalação de estabelecimento comercial/serviços;
d) «E2»: Esplanada dois, com 30,45 m2, destinada a esplanada de estabelecimento comercial/serviços.

§2 — O valor base da renda mensal é de:

a) «Lj10»: 87,00 EUR
b) «Lj11»: 87,00 EUR
c) «Lj13»: 339,00 EUR
d) «E2»: 72,00 EUR

Cláusula 2.ª
Prazo do contrato

O contrato de arrendamento será celebrado por um período inicial de **cinco anos**, renováveis automaticamente por períodos sucessivos de um ano, se não for denunciado nos termos gerais.

Cláusula 3.ª
Objetivo

Constitui-se como principal objetivo do presente concurso a promoção da utilização do edifício do mercado municipal, em especial do Piso 1, a dinamização da economia local, a promoção do auto-emprego.

Cláusula 4.ª

Obras

§1 — As obras necessárias para implementar a proposta do arrendatário correm por sua conta.

§2 — Sem prejuízo do parágrafo anterior, os encargos com as obras iniciais (exceto equipamento e mobiliários) que o arrendatário tenha de suportar para preparar o locado para o fim a que se destina de acordo com a proposta apresentada, serão deduzidos ao valor da renda devida, até à sua [dos encargos] concorrência ou até 5 anos de vigência do contrato, consoante o que ocorra primeiro.

§3 — Para efeitos do parágrafo precedente:

a) O valor dos encargos a considerar é o montante sem IVA e que conste de fatura(s) emitida(s) nos termos legais e suficientemente detalhadas, de cujo(s) pagamento(s) seja feita prova bastante, no máximo até 90 dias após a outorga do contrato de arrendamento;
b) O valor da renda é o da proposta adjudicada;
c) Não serão considerados os efeitos da inflação e/ou outros fatores de remuneração do capital, devendo o tempo de isenção do pagamento de renda ser calculado nominalmente.

§4 — O Município deverá assegurar, previamente à notificação de adjudicação, que as obras/equipamentos propostos são compatíveis com as normas legais e regulamentares no âmbito do eventual controlo prévio da operação urbanística aplicável, pronunciando-se sobre as matérias da sua competência e promovendo as consultas necessárias às entidades externas.

§5 — Para efeitos do parágrafo anterior, ao subscrever o formulário de candidatura, o candidato/concorrente autoriza o Município a utilizar os documentos do respetivo processo para consulta às diversas entidades.

§6 — Se, por imposição legal ou outro motivo, surgir, durante a vigência do contrato de arrendamento, necessidade de execução de obras de adaptação ou melhoria, estas correm por conta do arrendatário. Correm ainda por conta do arrendatário, todas as obras não expressamente cometidas ao Município de Melgaço.

§7 — Quando, no decorrer do contrato, haja necessidade de proceder à realização de obras que não sejam correntes ou de manutenção e que resultem do uso normal e prudente do imóvel, estas correm por conta do Município de Melgaço.

§8 — Ficam expressamente excluídas do parágrafo anterior a substituição, caso existam, de equipamentos, louças sanitárias, mobiliário em geral e a realização de obras de manutenção ordinárias, as quais correrão sempre por conta do arrendatário, sem que o mesmo tenha direito de regresso/indemnizações pela sua substituição.

§9 — Entende-se por uso normal e prudente as ações que o arrendatário tivesse ou devesse empreender e que, se tomadas, evitariam um dano desproporcionado ao investimento necessário para o reparar.

§10 — As obras, independentemente da sua sujeição a controlo prévio no âmbito do RJUE, deverão ser sempre comunicadas ao, e autorizadas pelo, Município de Melgaço.

§11 — O arrendatário assume que todos os bens lhe foram entregues em bom estado de conservação.

Cláusula 5.ª
Entrega do locado

O prazo indicativo, não vinculativo, de entrega do locado ao arrendatário é o mês de abril de 2023, a qual, em todo o caso, só deverá ocorrer depois da outorga do contrato.

Cláusula 6.ª
Condições de locação

§1 — É vedada aos arrendatários a instalação de um estabelecimento em ramo de atividade diferente daquele que está autorizado no contrato de arrendamento, sob pena de caducidade do respetivo contrato.

§2 — É igualmente vedado ao arrendatário sublocar por qualquer meio ou ceder a exploração a terceiros gratuita ou onerosamente, sem o consentimento escrito da Câmara Municipal de Melgaço.

Cláusula 7.ª
Fornecimentos e serviços externos

§1 — Os custos diretos ou indiretos com fornecimentos e serviços externos, entre os quais, água, luz, RSU's, seguros, etc., quando a eles haja lugar, correm exclusivamente por conta do arrendatário não podendo, em caso algum, ser imputados ao Município de Melgaço.

§2 — Para efeitos do parágrafo anterior, constitui-se obrigação do arrendatário solicitar às entidades competentes os contratos necessários aos fins em vista.

§3 — Quaisquer custos não expressamente cometidos ao Município de Melgaço, correm por conta do arrendatário.

Cláusula 8.ª

Autorização de utilização

§1 — O Município de Melgaço assegura que o locado cumpre, à data do contrato de arrendamento, com os requisitos físicos obrigatórios para o fim a que se destina.

§2 — Com o contrato de arrendamento, o Município de Melgaço deverá emitir autorização de utilização do espaço, ou documento que o substitua.

Cláusula 9.ª

Regimes legais e prazos de instalação

§1 — A emissão do documento referido na Cláusula 8.ª deve ser oficiosa e despoletada com a notificação de adjudicação e ocorrer até à data de outorga do contrato de arrendamento.

§2 — Após a outorga do contrato, o arrendatário dispõe de 30 dias para equipar o estabelecimento e comunicar a sua abertura, nos termos do RJACRS, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, submetendo para o efeito, a mera comunicação prévia através do Balcão do Empreendedor.

§3 — No caso de a proposta vencedora prever a realização de obras, o prazo previsto no parágrafo anterior será ajustado em sede de assinatura do contrato, em função da complexidade das obras.

Cláusula 10.ª

Obrigações do arrendatário

§1 — Constituem-se obrigações do arrendatário, em geral:

a) Pagar pontual a assiduamente a renda acordada;
b) Fazer um uso prudente dos bens que lhe são confiados, assegurando, nomeadamente, a limpeza, conservação e manutenção do locado;
c) Comunicar quaisquer factos relevantes da atividade desenvolvida ou da própria estrutura patrimonial/cadastral do arrendatário;
d) Cumprir a legislação que lhe for aplicável em virtude da atividade desenvolvida.

§2 — Sem prejuízo da Cláusula 4.ª, todas as obras necessárias para tornar os espaços coerentes com o projeto/proposta apresentada, correm por conta do arrendatário.

Cláusula 11.ª

Obrigações do Município de Melgaço

Disponibilizar o gozo da coisa locada sempre que seja da sua responsabilidade.

Capítulo II
Disposições finais

Cláusula 12.ª
Resolução do contrato

§1 — Sempre que o arrendatário não dê cumprimento integral à proposta apresentada, em quaisquer dos seus atributos, premissas ou pressupostos, assiste ao Município de Melgaço o direito de resolução do contrato, sem que o arrendatário tenha direito a quaisquer indemnizações a qualquer título.

§2 — O direito de resolução deve ser exercido, no máximo, até 180 dias subsequentes ao início do incumprimento ou da sua deteção por parte do Município de Melgaço.

Cláusula 13.ª
Prevalência

§1 — Fazem parte integrante do contrato, prevalecendo uns sobre os outros de acordo com a ordem apresentada:

a) O próprio contrato;
b) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos, identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo Presidente da Câmara Municipal de Melgaço;
c) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
d) O caderno de encargos;
e) A proposta adjudicada;
f) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

Cláusula 14.ª
Devolução do locado

§1 — No final da vigência do contrato, por qualquer dos meios legais existentes, o arrendatário obriga-se a entregar o espaço em bom estado de conservação, com todas as chaves que lhe foram entregues.

§2 — Para efeitos do parágrafo anterior, as benfeitorias realizadas passarão a fazer parte integrante dos espaços, não havendo lugar a quaisquer indemnizações ou direito de regresso por benfeitorias realizadas.

Cláusula 15.ª

Direito subsidiário

Em tudo o que não for regulado pelo contrato celebrado, regulará a Lei aplicável ao caso em análise, nomeadamente o Regulamento Municipal de Locação de Espaços Públicos Municipais (RMLEPM) e o ROEEMM (Regulamento de Organização e Exploração do Edifício do Mercado Municipal).

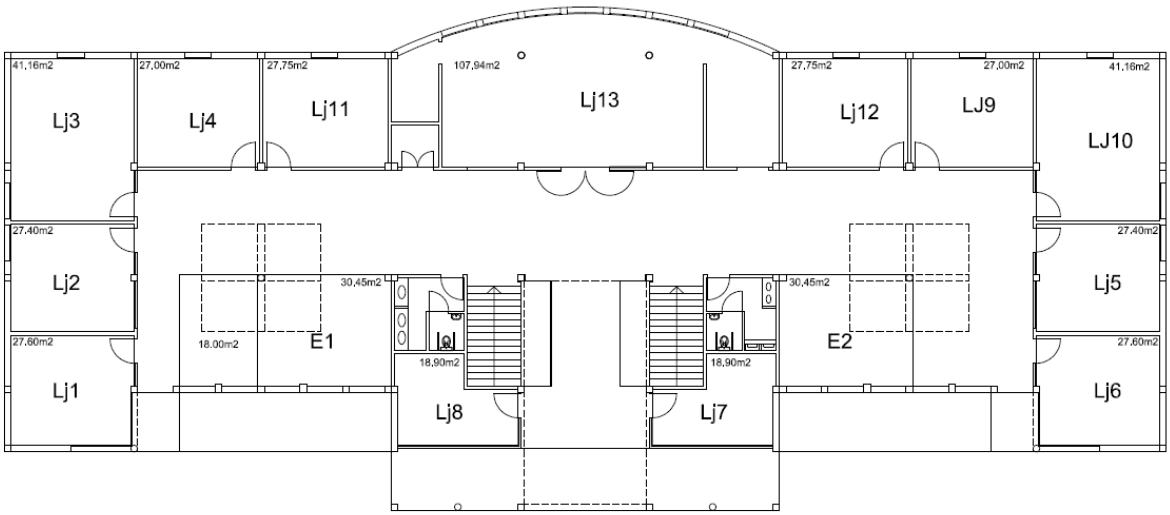
Melgaço, 07 de março de 2023

O Presidente da Câmara Municipal,

MANOEL BATISTA CALCADA POMBAL

Assinado de forma digital por MANOEL BATISTA CALCADA POMBAL
Dados: 2023.03.07 15:33:17 Z

Manoel Batista Calçada Pombal

ANEXO I

Planta do Espaço Comercial do Piso 1