

CONCURSO PÚBLICO

PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL

MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

(Composto pelas lojas exteriores nº 387, 391, 395 e loja interior nº 22)

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos



Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

Art.º 1 **Enquadramento**

O Mercado de Matosinhos tem uma ligação histórica e identitária com o centro tradicional da cidade e o concelho de Matosinhos. Sendo uma referência no quotidiano da população do concelho e um ponto de visita para turistas, situado no encontro da Rua Álvaro Castelões com a Rua França Júnior, ladeado pela Ponte Móvel de Matosinhos e pelo Metro de Superfície, é perspetivado como elemento-chave à revitalização urbanística e comercial do centro histórico da cidade de Matosinhos.

Sendo a dinamização comercial e social do Mercado Municipal Matosinhos (MMM) entendida como um fator crucial, não só para a dinâmica de revitalização local como também para toda a identidade do concelho de Matosinhos, o Município de Matosinhos promove o presente concurso com vista à ocupação e arrendamento de um espaço comercial (composto pela unificação de 4 lojas) vago e disponível neste mercado municipal.

Art.º 2 **Objeto – Espaços a concurso**

1. O Município de Matosinhos leva a concurso um espaço comercial situado no piso superior do Mercado Municipal de Matosinhos, composto pela unificação das lojas exteriores n.ºs 387, 391 e 395, com a loja interior n.º 22.
2. As lojas exteriores dispõem de acesso pela Rua Conde de São Salvador, enquanto a loja interior tem acesso exclusivo pelo interior do mercado.
3. O espaço será entregue no estado de conservação em que atualmente se encontra, o qual se considera plenamente conhecido, aceite e avaliado pelos interessados, não podendo, em caso algum, ser invocada a sua desconformidade para efeitos de reclamação, compensação ou revisão das condições da adjudicação, incumbindo aos interessados o integral cumprimento do caderno de encargos.
4. A área total do espaço comercial unificado, é de 95,00 m², com avaliação base de 10,16€/m².

Art.º 3 **Concorrentes**

Serão admitidas a concurso pessoas singulares ou coletivas, desde que as mesmas se assumam como promotores da atividade a desenvolver e não estejam inibidas legal ou fisicamente para o efeito, devendo, obrigatoriamente, apresentar os seguintes elementos:

- a) Documentos de identificação:
 - Pessoas coletivas: cópia da certidão permanente (ou respetivo código de acesso) ou pacto social se a empresa for criada dentro do prazo de apresentação de candidatura, determinado no art.º 9º deste programa de procedimento.
- b) Contactos: morada, telefone e endereço eletrónico
- c) Proposta de ocupação, nos termos do previsto no art.º 5.º

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

Art.º 4
Requisitos

As propostas submetidas ao concurso deverão consubstanciar-se num contributo efetivo para a dinamização do MMM, devendo cumulativamente:

- a) Promover a preservação do património e identidade do MMM;
- b) Promover a dinamização económica do MMM;
- c) Promover a interação comercial com os outros operadores do MMM.

Art.º 5
Propostas

1.A formalização da candidatura ao concurso será feita através da submissão de formulário disponibilizado, para o efeito, no sítio da Câmara Municipal de Matosinhos, www.cm-matosinhos.pt, denominado de “CANDIDATURA CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL - MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03”.

2.As propostas manuscritas ou redigidas em língua que não seja o português, serão excluídas.

3.O espaço a concurso não poderá ser destinado às seguintes atividades:

- Atividades que sejam concorrenciais com as atividades de venda de produtos frescos existentes no interior do mercado, nomeadamente, venda de hortícolas, frutícolas ou peixe fresco;
- Atividade de armazenagem, ou com carácter preponderante de armazenamento, e de comércio por grosso.

Art.º 6
Preenchimento do formulário

1.Os proponentes devem preencher integralmente, todos os campos do formulário assinalados com asterisco:

- a) O tipo de candidatura
- b) A identificação do proponente
- c) A identificação da proposta apresentada;
- d) E os respetivos documentos do proponente.

2.Deve ser expressamente mencionado o horário de funcionamento pretendido de abertura ao público, para o espaço comercial, sendo que, a indicação do mesmo deve respeitar as seguintes regras:

- a) Espaço comercial com funcionamento comercial com predominância pelo interior do mercado, terá de estar aberto ao público no horário do Mercado, definido no Regulamento dos Mercados Municipais de Matosinhos, disponível em: www.cm-matosinhos.pt;
- b) Espaço comercial com funcionamento comercial repartido entre o interior e exterior do mercado, ou somente pelo exterior do mercado, o horário será definido pelo proponente sendo que diariamente terá o espaço de estar aberto ao público um mínimo de 8 horas diárias, metade delas dentro do horário normal de funcionamento do mercado, definido no Regulamento dos Mercados Municipais de Matosinhos, disponível em: www.cm-matosinhos.pt.

3.Os proponentes devem declarar assinalando, obrigatoriamente o seu consentimento em serem notificados via email acerca do procedimento.

4.O proponente tem de anexar obrigatoriamente, a declaração de compromisso de honra respeitando a minuta constante do anexo II deste diploma e também disponível no sítio da Câmara Municipal de Matosinhos, www.cm-matosinhos.pt.

5.A submissão da candidatura está dependente da aceitação obrigatória, das condições relativas à proteção de dados constantes do formulário.

6.Facultativamente o proponente pode indicar e fazer juntar documentos que valorizem a sua candidatura:

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

- a. Indicando, quais os fatores diferenciadores da atividade a desenvolver;
- b. Juntar documentos que valorizem a sua candidatura, nomeadamente: certificação de qualidade; fotografias; comprovativos dos CAES; C.V; experiência profissional; Carta de recomendação; Projeto de Arquitetura e Projeto de Layout do espaço.

Art.º 7

Proposta de renda mensal

- 1.Só serão aceites propostas cujo valor de renda mensal oferecido, e proposto no formulário, seja igual ou superior ao valor mínimo base da renda.
- 2.O valor mínimo base de renda mensal aceite para o espaço a concurso é de 965,20€.

Art.º 8

Esclarecimentos e visitas às instalações

- 1.O processo do concurso encontra-se disponível no sítio do Município <http://www.cm-matosinhos.pt/>, onde pode ser consultado e copiado gratuitamente.
- 2.Os interessados poderão consultar o processo em suporte físico e/ou visitar as instalações durante o período para apresentação das propostas, mediante marcação prévia solicitada por e-mail, até ao penúltimo dia útil anterior ao do fim do período previsto no Art.º 9, para: concursos.mercadosmatosinhos@cm-matosinhos.pt.

Art.º 9

Prazos De Candidatura

A fase de apresentação de candidaturas inicia-se a 04 de setembro de 2026, devendo estas serem entregues até às 24:00 horas do dia 27 de setembro de 2026.

Art.º 10

Processo de avaliação

- 1.As propostas apresentadas serão avaliadas por um júri composto por:
 - a) Cristina Isabel de Abreu Claro (Presidente do Júri)
 - b) Dr. Albano Vitorino Vieira da Silva (Vogal)
 - c) Dr. Rui Pedro Santos Nunes (Vogal)
 - d) Dr. Ruy Manuel Pereira Duarte da Silva (Suplente)
 - e) Dra. Cristina do Rosário Ferreira Varela Pinto (Suplente)
 - f) Dra. Angela Cristiana Fonseca Crisostomo (suplente)
- 2.A avaliação das propostas será efetuada de acordo com os seguintes critérios cumulativos de análise:

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

Critérios de avaliação de propostas			
Critérios	Denominação	Cumprimento do critério	Classificação por critério
A	Valor proposto de renda mensal A classificação deste critério evoluirá de acordo com os seguintes patamares de incremento relativamente ao valor de renda base de 965,20€. Por cada 50,00€ adicionais, ao valor de renda base, a classificação neste critério evoluirá 0,5 pontos até a um máximo de 5 pontos	+0,00€	0
		+50,00€	0,5
		+100,00€	1
		+150,00€	1,5
		+200,00€	2
		+250,00€	2,5
		+300,00€	3
		+350,00€	3,5
		+400,00€	4
		+450,00€	4,5
B	Originalidade da proposta no contexto do funcionamento do mercado	Nada	0
		Muito Fraco	1
		Fraco	2
		Suficiente	3
		Bom	4
		Muito Bom	5
C	Potencial de interação comercial com os outros operadores do Mercado	Nada	0
		Muito Fraco	1
		Fraco	2
		Suficiente	3
		Bom	4
		Muito Bom	5
D	Interesse estratégico da proposta para o espaço e para o mercado	Nada	0
		Muito Fraco	1
		Fraco	2
		Suficiente	3
		Bom	4
		Muito Bom	5

Sendo que:

CFP = 0,35 CCA + 0,20 CCB + 0,20 CCC + 0,25 CCD

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

Em que:

CFP = Classificação Final da Proposta

CCA = Classificação do Critério A

CCB = Classificação do Critério B

CCC = Classificação do Critério C

CCD = Classificação do Critério D

3.As candidaturas com um VR (Valor Proposto de renda mensal) inferior ao VB (Valor Base da renda mensal, definido no ponto 2 do art.º 7º) serão automaticamente eliminadas deste concurso.

4.Em caso de empate entre propostas, a decisão será tomada recorrendo aos critérios na seguinte ordem: A, D, C e B, até que haja diferença de classificação entre as propostas em causa, vencendo a mais bem classificada.

Art.º 11
Competências do júri

Compete ao júri do concurso:

- 1.Avaliar as propostas e candidaturas ao concurso;
- 2.Elaborar o relatório preliminar, final e retificativos se os houver.
- 3.Tratar as pronúncias de interessados em sede de audiência prévia.
- 4.A qualquer momento, anterior à elaboração do relatório final, propor a anulação deste concurso, sem que haja direito dos proponentes a qualquer indemnização.

Art.º 12
Abertura de propostas

- 1.A abertura de propostas será realizada no dia 28 de setembro de 2026.
- 2.Os proponentes poderão consultar a lista das propostas, que lhes será enviada até ao 2 dia útil seguinte ao da abertura de propostas.
- 3.Desta lista constará: código de identificação da proposta, denominação do proponente, valor proposto de renda mensal e atividade a desenvolver.

Art.º 13
Audiência prévia

- 1.Pelo júri será elaborado relatório preliminar, devendo os concorrentes pronunciar-se no prazo de 10 dias úteis, por email, para o endereço eletrónico: concursos.mercadosmatosinhos@cm-matosinhos.pt.
- 2.O relatório preliminar deverá ser elaborado e a notificação de interessados enviada por correio eletrónico.

Art.º 14
Notificações

- 1.Os proponentes ao submeter a sua candidatura autorizam que todas as notificações e outra correspondência, tida como necessária no âmbito deste concurso, sejam tramitadas via e-mail (correio eletrónico).
- 2.Todas as notificações efetuadas a interessados em sede deste concurso, serão efetuadas por e-mail (correio eletrónico).
- 3.Os prazos contar-se-ão a partir do dia seguinte ao do envio da notificação.

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

4. É responsabilidade do proponente ter o email, indicado no formulário de candidatura, ativo e em condições de funcionamento de forma a receber notificações ou qualquer outra correspondência que seja tida como necessária, pelo júri de concurso, para os respetivos efeitos.

Art.º 15
Relatório final

1. Após a pronúncia dos concorrentes será elaborado relatório final, propondo-se ao órgão competente a adjudicação.

Art.º 16
Caducidade do direito à adjudicação

1. Quando, por facto imputável ao adjudicatário, se verifique a caducidade do direito à adjudicação, designadamente por não celebração do contrato de arrendamento no prazo e nas condições estabelecidas nas peças do procedimento, o órgão competente poderá, mediante decisão devidamente fundamentada, optar por:

- a) Adjudicar o espaço comercial ao concorrente cuja proposta tenha sido ordenada em posição imediatamente subsequente, desde que a respetiva proposta se mantenha válida e sejam cumpridos os demais requisitos e condições estabelecidos nas peças do procedimento; ou
- b) Determinar o encerramento do procedimento concursal, sem adjudicação, sem prejuízo da possibilidade de abertura de novo procedimento para atribuição do espaço comercial.

2. Caso o órgão competente opte pela solução prevista na alínea a) do número anterior e se verifique igualmente a caducidade do direito à adjudicação relativamente ao concorrente subsequente, poderá, mediante nova decisão, prosseguir com a adjudicação à proposta ordenada na posição seguinte, respeitando sucessivamente a ordem de classificação das propostas e desde que as mesmas se mantenham válidas e sejam cumpridos os demais requisitos e condições estabelecidos nas peças do procedimento.

3. O procedimento previsto no número anterior poderá ser sucessivamente aplicado às propostas ordenadas nas posições seguintes, até à adjudicação do espaço comercial ou até que o órgão competente determine o encerramento do procedimento concursal, sem adjudicação.

4. Caso não existam propostas válidas suscetíveis de adjudicação, ou caso o órgão competente determine o encerramento do procedimento nos termos dos números anteriores, poderá ser promovida a abertura de novo procedimento para atribuição do espaço comercial.

5. Fica excluído do procedimento o proponente, pessoa singular ou pessoa coletiva, que, direta ou indiretamente, tenha sido adjudicatário em anterior procedimento promovido pelo Município de Matosinhos e relativamente ao qual tenha ocorrido a caducidade do direito à adjudicação por facto que lhe seja imputável. O impedimento aplica-se igualmente quando a situação anterior respeite a pessoa singular que seja, à data da apresentação da proposta, sócia, gerente, administradora ou representante da pessoa coletiva proponente, ou quando esta tenha participado no anterior procedimento através de pessoa ou entidade com a qual mantenha uma relação de controlo, participação ou representação. A exclusão será determinada logo que a situação seja detetada e comprovada pelos Serviços Municipais.

Art.º 17
Propriedade intelectual

A todos os proponentes é garantido o direito de propriedade intelectual das suas propostas e projetos apresentados.

Art.º 18

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

Disposições finais

1. Para além do estipulado no presente programa de procedimento o arrendamento do espaço deverá cumprir as condições do caderno de encargos
2. Consta do “Anexo1” a planta identificativa com o espaço a concurso assinalado.
3. A adjudicação final poderá ser revertida, caso os projetos para a adaptação do espaço em causa sejam incompatíveis com a arquitetura do mercado ou com a filosofia de funcionamento pretendida para o mesmo.
4. Caso o concurso fique deserto de propostas ou não existam propostas aceites, poderá o Município de Matosinhos negociar a ocupação desse espaço diretamente com pessoa ou entidade que demonstre interesse no mesmo, nos seis meses seguintes à data da publicitação do relatório final deste concurso.

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

CADERNO ENCARGOS

CONDIÇÕES GERAIS

Art.º 1

Assinatura de contrato e início de uso e fruição

1. A celebração do contrato de arrendamento deverá ocorrer no prazo máximo de 30 dias consecutivos, contados da data da comunicação da adjudicação definitiva, consubstanciada pela aprovação e divulgação do relatório final.
2. Previamente à celebração do contrato de arrendamento, os Serviços Municipais e o adjudicatário procederão à verificação do estado de conservação do espaço comercial, sendo elaborada e assinada a respetiva Declaração do Estado de Conservação, que constituirá condição prévia à celebração do contrato e dele fará parte integrante.
3. O contrato de arrendamento será assinado por assinatura digital, pelo que o arrendatário terá de ter o cartão de cidadão em dia e o código de assinatura digital ativo, sob pena de anular a adjudicação do espaço.
4. O contrato de arrendamento, uso e fruição do espaço inicia-se no dia 1 do mês seguinte ao da sua assinatura.
5. Na data da assinatura do contrato de arrendamento o adjudicatário terá de entregar as certidões de inexistência de dívidas à Segurança Social e à Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de anular a adjudicação do espaço.
6. O arrendatário pagará à Câmara Municipal de Matosinhos, na data da assinatura do contrato, o montante correspondente a duas rendas mensais, referentes aos 2 primeiros meses do contrato de arrendamento.
7. O espaço comercial será entregue ao futuro arrendatário no estado de conservação à data.
8. Ficam a cargo do futuro arrendatário a ligação às redes de fornecimento público de eletricidade, água, saneamento, gás e comunicações.
9. As obras necessárias de adaptação ou infraestruturização do espaço, para implementação do projeto ficarão a cargo do arrendatário que o vier a ocupar, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos a aprovação dos respetivos projetos, o acompanhamento e fiscalização das mesmas.
10. O espaço adjudicado terá de estar aberto ao público e em pleno funcionamento num prazo máximo de 3 meses a contar da data de início do contrato de arrendamento, exceto se as obras de adaptação justificarem um prazo mais dilatado, mas nunca superior a 6 meses. Sendo que a dinâmica comercial do estabelecimento deverá ser assegurada, obrigatoriamente, quer através da entrada exterior com acesso direto à via pública, quer através da entrada de acesso ao interior do mercado.
11. A dilatação do prazo para a abertura ao público, mencionada no ponto anterior, carece da prévia aprovação da CMM ao pedido formulado pelo arrendatário, sob pena de anulação do contrato de arrendamento.
12. O início de atividade apenas poderá ocorrer após aprovação decorrente do procedimento de fiscalização final das obras de adaptação do espaço, em conformidade com o previamente autorizado nos termos do ponto 8.

Art.º 2

Licenciamento

1. É responsabilidade do arrendatário obter todas as licenças necessárias ao início de atividade.
2. A obtenção de licença(s) é condição “sine qua non” para o início da exploração.

Art.º 3

Pagamento da renda

1. O pagamento da renda será devido a partir da data de início do uso e fruição do arrendado e será efetuado em duodécimos doravante referida como renda mensal, pagos até ao dia 8 de cada mês por antecipação, à Câmara

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

Municipal de Matosinhos, por transferência bancária para o NIB indicado no contrato de arrendamento ou através de utilização de referência bancária.

2. Em consequência, até ao dia 8 de cada mês, terá o arrendatário de efetuar o pagamento do valor da renda do mês seguinte.
3. Se o último dia referido for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.
4. Em caso de mora no pagamento das rendas, por facto imputável ao arrendatário, o senhorio tem direito, para além do pagamento das rendas vencidas e não pagas, à indemnização e demais consequências legalmente previstas, nos termos da legislação aplicável.
5. O valor da renda será atualizado anualmente, na renda de janeiro, com base no coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais.
6. A atualização mencionada no ponto anterior acontecerá logo e desde o primeiro mês de janeiro em que vigorar o respetivo contrato de arrendamento.

Art.º 4

Duração do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento do espaço comercial fica sujeito em termos gerais ao regime jurídico do arrendamento comercial.
2. O contrato de arrendamento terá uma duração de 3 anos, com renovação anuais consecutivas caso nada seja dito em contrário pelas partes.
3. A duração do contrato de arrendamento e suas renovações estão limitadas a uma duração total máxima de 5 anos.
4. Com antecedência mínima de 3 meses do fim do período definido na alínea anterior, poderá o arrendatário solicitar a elaboração de um novo contrato de arrendamento, que, em caso de deferimento, obedecerá às regras estipuladas nos pontos anteriores.
5. O pedido de celebração de novo contrato de arrendamento deve ser apresentado por escrito, mediante requerimento fundamentado dirigido ao/à Senhor(a) Presidente da Câmara Municipal, dentro do prazo previsto no ponto anterior, contendo:
 - a) Descrição objetiva das mais-valias do estabelecimento para o mercado e do respetivo contributo para a dinâmica económica e social da área onde se insere;
 - b) Indicação do número de trabalhadores ao serviço;
 - c) Proposta de renda para o novo contrato, devidamente fundamentada e alinhada com os valores de mercado vigentes à data;
 - d) Outros elementos considerados relevantes para a apreciação do pedido.
6. O arrendatário tem até 5 dias úteis, após o término do contrato de arrendamento para proceder à desocupação total do espaço arrendado, respeitando o disposto no número 10, do artigo 5º do presente caderno de encargos.

Artigo 5.º

Obrigações do Arrendatário

1. Os custos com a instalação e fornecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, gás e dos sistemas de segurança (detecção de incêndio e de intrusão) relativos às instalações arrendadas são da exclusiva responsabilidade do arrendatário, caso contrário o contrato de arrendamento poderá ser dado como nulo a qualquer momento.
2. O arrendatário, antes de iniciar quaisquer obras de adaptação do espaço, deverá submeter previamente à apreciação da Câmara Municipal de Matosinhos:
 - a) O projeto de arquitetura com o layout do espaço;

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

- b) Os projetos de especialidades, sempre que haja alteração ou criação das redes de eletricidade, água, saneamento, comunicações, gás, sistema de CCTV, ou sistema de detecção de incêndio e de intrusão.
3. Executar a instalação elétrica do espaço, em conformidade com o projeto aprovado e executado através de entidade legalmente habilitada.
4. Entregar ao Município o projeto elétrico aprovado, bem como todos os comprovativos da certificação da instalação elétrica do novo espaço comercial
5. O arrendatário deverá remeter à Câmara Municipal de Matosinhos os termos de responsabilidade assinados pelos técnicos responsáveis pela instalação de cada uma das especialidades referidas nos pontos anteriores.
6. Sempre que solicitado, o arrendatário facultará à Câmara Municipal de Matosinhos todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas do exercício da sua atividade.
7. O arrendatário é responsável pelas obras de adaptação, preservação, manutenção e zelo do local arrendado, o qual deverá manter-se em bom estado de conservação até ao termo do contrato de arrendamento.
8. Findo o contrato de arrendamento, o estado de conservação do espaço e os bens existentes no momento da entrega deverão constar em auto de receção, assinado por ambas as partes.
9. Não podem ser efetuadas quaisquer obras ou alterações da atividade sem prévio consentimento, por escrito, da Câmara Municipal de Matosinhos.
10. As obras de beneficiação do espaço arrendado, consideradas benfeitorias, passam a fazer parte integrante do espaço, sem direito a qualquer pagamento, indemnização, compensação ou retenção por parte do arrendatário.
11. Para efeitos de desenvolvimento de atividades de restauração ou similares, o arrendatário deverá efetuar as devidas adaptações ao sistema de saneamento, de acordo com os requisitos legais em vigor. Sempre que o espaço comercial disponha de acesso direto pelo exterior, nomeadamente pela via pública, o sistema de saneamento deverá ser obrigatoriamente direcionado para o exterior, assegurando a ligação direta à rede pública de saneamento que serve o exterior da loja, em conformidade com as exigências técnicas e legais aplicáveis.
13. Comunicação e exercício do direito de preferência em caso de trespasse
- a) Em caso de intenção de trespasse do presente contrato de arrendamento, o arrendatário fica expressamente obrigado a comunicar previamente ao Município de Matosinhos a sua intenção, com antecedência mínima suficiente para que este possa exercer, se assim o entender, o seu direito de preferência.
- b) A comunicação de trespasse deverá conter, obrigatoriamente:
- Cópia integral do contrato de trespasse, indicando as condições do contrato de arrendamento objeto do negócio, nomeadamente a renda e o prazo de vigência;
 - Identificação completa e inequívoca do trespassário;
 - Relação valorizada de todos os bens e equipamentos incluídos no negócio;
 - Apresentação detalhada do trespassário, incluindo informações relevantes sobre a sua capacidade técnica e financeira para cumprir as obrigações contratuais.
- c) O Município de Matosinhos disporá do prazo mínimo de 10 dias úteis para se pronunciar sobre o exercício do seu direito de preferência, podendo, caso opte por não o exercer, permitir a efetivação do trespasse nos termos apresentados.
- d) O incumprimento das obrigações previstas neste ponto implicará a nulidade relativa do trespasse, permanecendo o arrendatário originário responsável pelo cumprimento integral das obrigações do contrato de arrendamento.

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

Art.º 6

Horário de funcionamento

1. O horário de funcionamento constará do contrato de arrendamento tendo de ser escrupulosamente cumprido.
2. O não cumprimento rigoroso do horário definido, implica a aplicação pelo Município de Matosinhos de uma penalização contratual ao arrendatário no valor de 100€ (cem euros) por qualquer atraso de uma hora ou fração de hora por dia.
3. Caso o atraso seja superior a uma hora por dia a penalização referida no ponto anterior ascenderá a 300€ (trezentos euros).
4. O espaço poderá encerrar às segundas-feiras.
5. Qualquer alteração do interesse exclusivo do arrendatário, mesmo que pontual, terá de ser submetida a aprovação prévia do Município de Matosinhos.
6. A verificação do cumprimento do horário de funcionamento começará a partir do prazo estipulado para a abertura ao público do estabelecimento nos termos do n.º 9 do art.º 1º deste caderno de encargos.
7. Decorrido o prazo estipulado para a abertura ao público do estabelecimento, nos termos do n.º 9 do artigo 1.º do presente Caderno de Encargos, e na ausência de justificação atendível previamente aceite por escrito pelo Município de Matosinhos, o Arrendatário ficará sujeito ao pagamento de uma penalização diária no montante equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor da renda mensal contratualmente estabelecida, por cada dia de incumprimento, até à efetiva abertura do estabelecimento ao público.
8. Em tudo mais respeitará o estabelecido no Regulamento dos Mercados Municipais de Matosinhos

Art.º 7

Fiscalização da qualidade dos serviços prestados

À Câmara Municipal de Matosinhos reserva-se o direito de fiscalização da qualidade dos serviços prestados pelo arrendatário, bem como as condições de higiene, sanidade e segurança dos mesmos, elaborando o respetivo relatório do qual será dado conhecimento ao arrendatário em causa.

Art.º 8

Resolução de contrato pela Câmara Municipal de Matosinhos

1. No caso de não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte do arrendatário, a Câmara Municipal de Matosinhos poderá fazer cessar o contrato de arrendamento através resolução fundamentada.
2. São fundamento de resolução, nomeadamente:
 - a) Falta de pagamento do valor da renda mensal, por mais de 2 (dois) meses consecutivos, sem prejuízo do acionamento dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b) Utilização das instalações para fins e usos diversos dos autorizados pela Câmara Municipal de Matosinhos;
 - c) Não manutenção das instalações em perfeitas condições de conservação;
 - d) Afixação, no interior ou exterior, de qualquer publicidade não autorizada pela Câmara Municipal de Matosinhos, ou de outros elementos que possam interferir ou alterar a boa imagem das instalações;
 - e) Encerramento dos serviços por mais de 10 (dez) dias consecutivos ou 5 (cinco) dias interpolados em cada ano, por motivos imputáveis ao arrendatário, fora do período(s) comunicados ao Município de Matosinhos para férias até a um total de 30 dias por ano;
 - f) Não cumprimento do estipulado no art.º 1º do presente caderno de encargos, bem como o incumprimento das regras relativas ao trespasse do estabelecimento comercial;

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

- g) Oposição por parte do arrendatário ao exercício dos poderes de fiscalização referidos nos artigos 8º e 12º do presente Caderno de Encargos;
 - h) Incumprimento do nº 5 do art.º 5 do presente anexo do Caderno de Encargos.
 - i) Dois relatórios de fiscalização consecutivos com apreciação negativa, nos termos do art.º 8º do presente Caderno de Encargos;
 - j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por Lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.
 - k) O não cumprimento do prazo de abertura do espaço ao público, previsto no nº 9 do art.º 1º do presente caderno de encargos.
3. Para efeitos da respetiva possibilidade de resolução por parte do senhorio, ambas as partes município de Matosinhos e respetivo arrendatário convencionam como domicílio do arrendatário a respetiva morada indicada no formulário da respetiva candidatura apresentada.

Art.º 9

Proposta de cessação de contrato pelo Arrendatário

- 1. O arrendatário poderá, independentemente do direito a denunciar o contrato nos termos previstos pelo n.º 2 artigo 4º deste diploma e do direito de resolução nos termos do código civil, requerer mediante aviso prévio com antecedência mínima de 60 (sessenta dias), relativamente ao prazo em que pretende fazer cessar o contrato, requerer junto da Camara Municipal de Matosinhos a cessação do contrato.
- 2. O pedido de cessação de contrato, será analisado pelos serviços que deverão elaborar proposta fundamentada de decisão ao órgão competente, fixando os termos da cessação do contrato de arrendamento.

Art.º 10

Seguros

O arrendatário efetuará, antes do início da exploração, pelo menos os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da celebração do contrato e que se compromete a manter atualizados até ao termo do mesmo e da sua renovação, designadamente:

- Responsabilidade civil de exploração
- Danos em bens do senhorio - multirriscos
- Acidentes de trabalho

Art.º 11

Fiscalização de benfeitorias e obras

Para além da autorização de obras e benfeitorias pretendidas a efetuar pelos arrendatários nos espaços arrendados, cabe também à Câmara Municipal de Matosinhos o direito de fiscalização das mesmas.

Art.º 12

Empregados

- 1. O arrendatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção social e às condições de trabalho dos seus empregados, nos termos da legislação em vigor.
- 2. Os empregados e demais pessoal deverão cumprir as regras de higiene e segurança no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL
MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2026.03

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

Art.º 13

Legislação suplementar

Para além do presente caderno de encargos, o contrato de arrendamento fica submetido suplementarmente à legislação vigente relativa ao arrendamento comercial e ao Regulamento dos Mercados Municipais de Matosinhos.

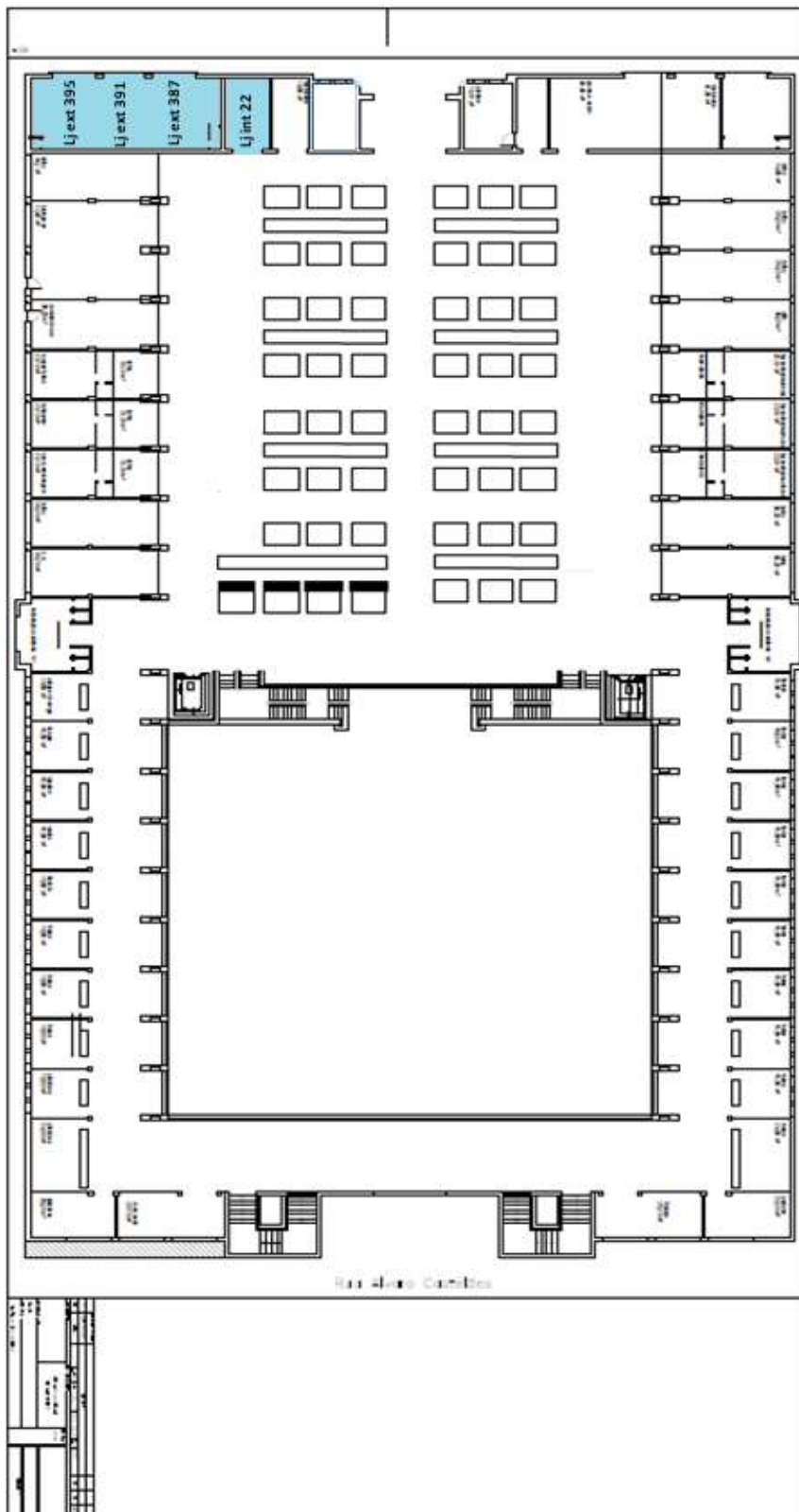
Art.º 14

Disposições finais

A interpretação, integração e resolução de lacunas do caderno de encargos e seus anexos, compete exclusivamente à Câmara Municipal de Matosinhos.

“Anexo 1”

Planta do piso superior



“Anexo 2”

Declaração de Compromisso de Honra Proponente/Representante Legal

Eu, _____, com o
NIF _____, na qualidade de proponente/representante legal do proponente
_____, com o NIF _____,
declaro, sob o compromisso de honra, a veracidade de todos os dados constantes no
formulário de candidatura ao **Concurso Público Para Arrendamento De Um Espaço
Comercial - Mercado Municipal De Matosinhos 2026.03**, estando consciente da aplicação
das sanções legais decorrentes da prestação de falsas declarações.

(Local de emissão e data): _____, ____/ ____/ _____

Assinatura (conforme Cartão de Cidadão):
