



# **FREGUESIA DE ARMAÇÃO DE PÊRA**

**Concurso Público N.º 01/2023**

**“Concessão de Espaços Comerciais no Mercado de Armação de Pêra”**

## **CADERNO DE ENCARGOS**

**Armação de Pêra, 4 de outubro de 2023**



## CADERNO DE ENCARGOS

### ÍNDICE GERAL

<b>CADERNO DE ENCARGOS PARTE I – CLÁUSULAS JURÍDICAS .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>5</b>
<b>Da Concessão.....</b>	<b>5</b>
<b>Cláusula 1.<sup>a</sup> .....</b>	<b>5</b>
<b>Objeto e Natureza da Concessão .....</b>	<b>5</b>
<b>Cláusula 2.<sup>a</sup> .....</b>	<b>5</b>
<b>Contrato .....</b>	<b>5</b>
<b>Cláusula 3.<sup>a</sup> .....</b>	<b>5</b>
<b>Espaços de Concessão .....</b>	<b>5</b>
<b>Cláusula 4.<sup>a</sup> .....</b>	<b>6</b>
<b>Prazo de Concessão .....</b>	<b>6</b>
<b>Cláusula 5.<sup>a</sup> .....</b>	<b>6</b>
<b>Preço Base a Pagar pela Exploração .....</b>	<b>6</b>
<b>Cláusula 6.<sup>a</sup> .....</b>	<b>7</b>
<b>Regime Risco.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>7</b>
<b>Do Concessionário.....</b>	<b>7</b>
<b>Cláusula 7.<sup>a</sup> .....</b>	<b>7</b>
<b>Atividades do Concessionário.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO III .....</b>	<b>8</b>
<b>Exploração dos espaços da concessão .....</b>	<b>8</b>
<b>Cláusula 8.<sup>a</sup> .....</b>	<b>8</b>
<b>Manutenção dos espaços .....</b>	<b>8</b>
<b>Cláusula 9.<sup>a</sup> .....</b>	<b>8</b>
<b>Obtenção de licenças e autorizações .....</b>	<b>8</b>
<b>Cláusula 10.<sup>a</sup> .....</b>	<b>8</b>
<b>Poder de direção do concedente.....</b>	<b>8</b>
<b>Cláusula 11.<sup>a</sup> .....</b>	<b>8</b>
<b>Autorizações do concedente .....</b>	<b>8</b>
<b>Cláusula 12.<sup>a</sup> .....</b>	<b>9</b>
<b>Acesso ao estabelecimento da concessão .....</b>	<b>9</b>
<b>Cláusula 13.<sup>a</sup> .....</b>	<b>9</b>
<b>Fiscalização pelo concedente.....</b>	<b>9</b>
<b>Cláusula 14.<sup>a</sup> .....</b>	<b>9</b>
<b>Reclamações dos utentes .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO IV.....</b>	<b>10</b>
<b>Exploração dos estabelecimentos da concessão .....</b>	<b>10</b>
<b>Cláusula 15.<sup>a</sup> .....</b>	<b>10</b>
<b>Cedência, oneração e alienação.....</b>	<b>10</b>
<b>Cláusula 16.<sup>a</sup> .....</b>	<b>10</b>
<b>Subcontratação .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO V.....</b>	<b>10</b>
<b>Remuneração e Preços .....</b>	<b>10</b>
<b>Cláusula 17.<sup>a</sup> .....</b>	<b>10</b>
<b>Modalidade de Remuneração do Concessionário .....</b>	<b>10</b>



Cláusula 18. <sup>a</sup> .....	10
Revisão de Preços .....	10
Cláusula 19. <sup>a</sup> .....	10
Reposição de equilíbrio financeiro .....	10
<b>CAPÍTULO VI</b> .....	<b>10</b>
Garantias do cumprimento das obrigações do concessionário .....	10
Cláusula 20. <sup>a</sup> .....	10
Garantias a prestar no âmbito do contrato .....	10
Cláusula 21. <sup>a</sup> .....	11
Cobertura por seguros .....	11
<b>CAPÍTULO VII</b> .....	<b>11</b>
Responsabilidade extracontratual perante terceiros .....	11
Cláusula 22. <sup>a</sup> .....	11
Responsabilidade pela culpa e pelo risco.....	11
Cláusula 23. <sup>a</sup> .....	11
Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas.....	11
<b>CAPÍTULO VIII</b> .....	<b>12</b>
Extinção e suspensão da concessão.....	12
Cláusula 24. <sup>a</sup> .....	12
Resgate .....	12
Cláusula 25. <sup>a</sup> .....	12
Sequestro.....	12
Cláusula 26. <sup>a</sup> .....	12
Resolução pelo concedente.....	12
Cláusula 27. <sup>a</sup> .....	13
Caducidade .....	13
Cláusula 28. <sup>a</sup> .....	13
Domínio público do Estado e reversão dos bens.....	13
Cláusula 29. <sup>a</sup> .....	13
Direitos de propriedade intelectual .....	13
<b>CAPÍTULO IX</b> .....	<b>14</b>
Resolução de litígios .....	14
Cláusula 30. <sup>a</sup> .....	14
Foro competente .....	14
<b>CAPÍTULO X</b> .....	<b>14</b>
Disposições finais.....	14
Cláusula 31. <sup>a</sup> .....	14
Comunicações e notificações.....	14
Cláusula 32. <sup>a</sup> .....	14
Contagem dos prazos.....	14
Cláusula 33. <sup>a</sup> .....	14
Legislação aplicável.....	14
<b>PARTE II – CLÁUSULAS TÉCNICAS</b> .....	<b>15</b>
Capítulo I.....	15
Especificações Técnicas Gerais.....	15
Cláusula 34. <sup>a</sup> .....	15
Objeto da Contratação.....	15
1.1. Local .....	15
Lista de Anexos ao Caderno de Encargos .....	15
<b>ANEXO I</b> .....	<b>16</b>
Código de Exploração .....	16
Cláusula 1. <sup>a</sup> .....	16

<b>Objeto</b> .....	<b>16</b>
<b>Cláusula 2.<sup>a</sup></b> .....	<b>16</b>
<b>Prazo de Exploração</b> .....	<b>16</b>
<b>Cláusula 3.<sup>a</sup></b> .....	<b>16</b>
<b>Pagamento pela Exploração</b> .....	<b>16</b>
<b>Cláusula 4.<sup>a</sup></b> .....	<b>16</b>
<b>Actividades do Concessionário</b> .....	<b>16</b>
<b>Cláusula 5.<sup>a</sup></b> .....	<b>17</b>
<b>Actividades Acessórias</b> .....	<b>17</b>
<b>Cláusula 6.<sup>a</sup></b> .....	<b>17</b>
<b>Obrigações principais do Concessionário</b> .....	<b>17</b>
<b>Cláusula 7.<sup>a</sup></b> .....	<b>17</b>
<b>Direitos do Concessionário</b> .....	<b>17</b>
<b>Cláusula 8.<sup>a</sup></b> .....	<b>17</b>
<b>Obrigações do Concedente</b> .....	<b>17</b>
<b>Cláusula 9.<sup>a</sup></b> .....	<b>18</b>
<b>Direitos do Concedente</b> .....	<b>18</b>
<b>Cláusula 10.<sup>a</sup></b> .....	<b>18</b>
<b>Sanções</b> .....	<b>18</b>





# **CADERNO DE ENCARGOS**

## **PARTE I – CLÁUSULAS JURÍDICAS**

### **CAPÍTULO I**

#### **Da Concessão**

#### **Disposições gerais**

##### **Cláusula 1.<sup>a</sup>**

##### **Objeto e Natureza da Concessão**

1 - O presente concurso tem por objeto a Concessão de Espaços Comerciais no Mercado Municipal de Armação de Pêra, em conformidade com as especificações técnicas definidas na Clausula 1.<sup>a</sup> da Parte II do presente Caderno de Encargos.

2 – Constitui anexo ao presente Caderno de Encargos o Código de Exploração que contém os direitos e as obrigações das partes relativas à exploração, incluindo as normas de exploração que são estabelecidas também no interesse dos utentes do Mercado de Armação de Pêra, o regulamento e a planta deste espaço.

##### **Cláusula 2.<sup>a</sup>**

##### **Contrato**

1 - O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2 - O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

- a) Os suprimimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
- c) O presente Caderno de Encargos;
- d) A proposta adjudicada;
- e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

##### **Cláusula 3.<sup>a</sup>**

##### **Espaços de Concessão**

1 – Os espaços da concessão são compostos pelos bens imóveis afetos à entidade concedente e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.

2 – Para o efeito do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos à concessão todos os bens existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens a criar, a construir, a adquirir ou a instalar pelo concessionário, em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas.



2.1 – Nos termos do referido no ponto anterior, fica determinado que o concessionário das bancadas de peixe/marisco a concurso (n.ºs 8, 9, 10, 11 e 12) fica obrigado a instalar, a expensas suas, bancadas de inox sobre as bancadas de alvenaria/pedra existentes, devendo estas respeitar as soluções e dimensões já instaladas no Mercado Municipal de Armação de Pêra nas bancadas números 13 e 14.

2.2 – Para cumprimento do referido no ponto anterior (2.1.) o concessionário deverá formalizar, por escrito, e acompanhado dos respetivos desenhos onde constem as dimensões das bancadas fixas e eventuais amovíveis, um pedido dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia. Quando autorizado a tal, o concessionário dispõe de um período máximo de 3 meses, após respetiva comunicação escrita de deferimento, para conclusão dos respetivos trabalhos, que não poderão ocorrer além do dia 15 de março de 2024.

3 – O concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens referido no n.º 2, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.

#### **Cláusula 4.<sup>a</sup>** **Prazo de Concessão**

1 – O contrato de concessão mantém-se em vigor pelo período de 5 anos, renovando-se automaticamente por períodos de um ano, em conformidade com os respetivos termos e condições e o disposto na lei, contados a partir da emissão da respetiva adjudicação das respetivas licenças de utilização dos estabelecimentos a concessionar.

#### **Cláusula 5.<sup>a</sup>** **Preço Base a Pagar pela Exploração**

1 – O concessionário fica obrigado ao pagamento de uma compensação financeira mensal à Freguesia de Armação de Pêra, nos seguintes valores:

a) Lojas:

Designação	Compensação Mensal	Valor Base da Licitação
A (Interior)	Valor da licitação	150,00 €

b) Bancadas de Peixe:

Designação	Compensação Mensal	Valor Base da Licitação
8	3,50 € x dias de funcionamento	1.250,00 €
9	3,50 € x dias de funcionamento	1.250,00 €
10	3,50 € x dias de funcionamento	1.250,00 €
11	3,50 € x dias de funcionamento	1.250,00 €
12	3,50 € x dias de funcionamento	1.250,00 €
13	3,50 € x dias de funcionamento	2.500,00 €



## c) Bancadas de Fruta e Legumes:

Designação	Compensação Mensal	Valor Base da Licitação
14	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
15	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
16	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
17	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
18	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
19	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
24	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
25	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
28	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
29	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €
30	1,15 € x dias de funcionamento	150,00 €

## d) Arrecadação:

Designação	Compensação Mensal	Valor Base da Licitação
AG	Valor da licitação	150,00 €

2 – O não pagamento do valor referido no número anterior até ao final do respetivo mês a que diz respeito obriga o concessionário ao pagamento dos juros de mora previstos na lei.

3 – Os valores indicados nas alíneas b) e c) do ponto 1 da presente cláusula só poderão ser alterados mediante aprovação da Assembleia de Freguesia de Armação de Pêra, só podendo ser aplicados após os concessionários serem notificados através de ofício de tal alteração, a qual só produzirá efeito, um mês após a sua aprovação.

### **Cláusula 6.<sup>a</sup>** **Regime Risco**

1 - O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação.

2 – Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

## **CAPÍTULO II**

### **Do Concessionário**

#### **Cláusula 7.<sup>a</sup>** **Atividades do Concessionário**

1 – O concedente autoriza o concessionário a desenvolver as seguintes atividades:

Loja A (interior): A atividade exercida é a que o concorrente pretender desde que o espaço a concessionar reúna todas as condições previstas na legislação para o exercício dessa atividade;

Bancadas de Peixe e Marisco: A atividade exercida é a de venda de pescado e de marisco;

**Bancadas de Fruta e Legumes:** A atividade exercida é a de venda de fruta e legumes;

**Arrecadação AG:** Espaço destinado a arrumos. Só poderá ser licitado por comerciantes que já disponham de um espaço comercial (loja ou bancada) em funcionamento no Mercado Municipal de Armação de Pêra.



2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concessionário pode desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato e caso seja expressamente autorizado pelo concedente.

3 – Considera-se tacitamente concedida a autorização se não for recusada, por escrito, no prazo de 90 (noventa dias) a contar da data da respetiva solicitação.

## **CAPÍTULO III**

### **Exploração dos espaços da concessão**

#### **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

##### **Manutenção dos espaços**

1 - O Concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, manter o espaço da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, de segurança e de higiene, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

2 – O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade fixados para a classificação de unidade de restauração.

#### **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

##### **Obtenção de licenças e autorizações**

Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários.

#### **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

##### **Poder de direção do concedente**

Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e 304.º do Código dos Contratos Públicos, o poder de direção do concedente compreende as seguintes faculdades:

- a) Dirigir o modo de execução das obras de construção do Imóvel;
- b) Fiscalizar o modo de execução do contrato de exploração;
- c) Aplicar as sanções previstas para a inexecução do contrato de exploração;
- d) Resolver unilateralmente a concessão;
- e) Resgatar a concessão;
- f) Sequestrar a concessão.

#### **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

##### **Autorizações do concedente**

1 - Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no contrato de concessão, carecem, ainda, de autorização prévia e expressa do concedente a suspensão, a substituição,

modificação, cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia dos seguintes documentos:

- a) Garantias prestadas a favor do concedente;
- b) Garantias prestadas pelos Acionistas a favor do concessionário.

2 – A autorização prevista no ponto anterior deve ser concedida no prazo de noventa dias a contar do respetivo pedido.

3 – Todos os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão contam-se a partir da submissão do respetivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que a deva acompanhar e suspendem-se com o pedido, pelo concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues, considerando-se tacitamente concedidas se não forem recusadas dentro daquele prazo.



### **Cláusula 12.<sup>a</sup>** **Acesso ao estabelecimento da concessão**

1 – O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto de concessão, incluindo os registos de gestão utilizado, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

2 – O concessionário deve disponibilizar, gratuitamente, ao concedente todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela Lei ou pelo contrato ao concedente.

### **Cláusula 13.<sup>a</sup>** **Fiscalização pelo concedente**

1 – Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º, 303.º, 305.º e 306.º do Código dos Contratos Públicos, o concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características do equipamento, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respetivos custos por conta do concessionário.

2 – As determinações do concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

### **Cláusula 14.<sup>a</sup>** **Reclamações dos utentes**

1 – O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes do estabelecimento da concessão livros destinados ao registo de reclamações.

2 – Os livros destinados ao registo de reclamações podem ser visados periodicamente pelo concedente.

## **CAPÍTULO IV**

### **Exploração dos estabelecimentos da concessão**



#### **Cláusula 15.<sup>a</sup> Cedência, oneração e alienação**

1 – É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer outro negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2 – Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup> Subcontratação**

Não existe por parte do concedente qualquer limite à subcontratação por parte do concessionário.

## **CAPÍTULO V**

### **Remuneração e Preços**

#### **Cláusula 17.<sup>a</sup> Modalidade de Remuneração do Concessionário**

O concessionário é remunerado, exclusivamente, através das receitas geradas de exploração do espaço comercial a concurso.

#### **Cláusula 18.<sup>a</sup> Revisão de Preços**

A revisão de preços é da inteira responsabilidade do concessionário, ficando o concedente impedido de intervir na política de preços de concessionário.

#### **Cláusula 19.<sup>a</sup> Reposição de equilíbrio financeiro**

Salvo nos casos especialmente previstos na lei, o concessionário não tem direito à reposição do equilíbrio financeiro da concessão.

## **CAPÍTULO VI**

### **Garantias do cumprimento das obrigações do concessionário**

#### **Cláusula 20.<sup>a</sup> Garantias a prestar no âmbito do contrato**

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário presta uma caução correspondente ao valor de 2 (duas) rendas.

2 – Se o concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no número 1, independentemente de decisão judicial ou arbitral, nos termos do artigo 296.º do Código dos Contratos Públicos.

3 – O concedente obriga-se a promover a libertação da caução no momento do termo do contrato de concessão.



### **Cláusula 21.<sup>a</sup>** **Cobertura por seguros**

1 – O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos da concessão, emitidas por seguradoras aceites pelo concedente ou enumeradas em anexo ao contrato de concessão.

2 – Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das apólices que constam em anexo ao contrato de concessão, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

## **CAPÍTULO VII**

### **Responsabilidade extracontratual perante terceiros**

#### **Cláusula 22.<sup>a</sup>** **Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

#### **Cláusula 23.<sup>a</sup>** **Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas**

1 - O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente – comissário, pelos prejuízos causados por entidade por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na concessão.

2 – Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Extinção e suspensão da concessão**



#### **Cláusula 24.<sup>a</sup> Resgate**

- 1 – O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o prazo de cinco anos.
- 2 – O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, seis meses de antecedência.
- 3 – Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização corresponde aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.
- 4 – A indemnização referida no número é determinada nos termos do contrato ou, quando deste não resulte o respetivo montante exato, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 566.º do Código Civil.

#### **Cláusula 25.<sup>a</sup> Sequestro**

- 1 – Sem prejuízo do disposto no número 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.
- 2 – O sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique qualquer das seguintes situações, por motivos imputáveis ao concessionário:
  - a) Não ter mobilizado os recursos financeiros e técnicos para a concretização do trabalho de concessão;
  - b) Falência do concessionário;
  - c) Não ter realizado as obras de reabilitação, conservação e reutilização do imóvel;
  - d) Não ter obtido o licenciamento do imóvel para a instalação do respetivo estabelecimento.

#### **Cláusula 26.<sup>a</sup> Resolução pelo concedente**

- 1 – Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente pode resolver o contrato quando se verifique:
  - a) Desvio do objeto da concessão;
  - b) A não utilização, por parte do concessionário, do espaço comercial adjudicado num prazo de 3 meses após a assinatura do contrato de exploração, mesmo que o pagamento das rendas esteja a ser cumprido integralmente pelo concessionário;
  - c) Cessão ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da execução ou exploração de obras públicas ou da gestão do serviço público, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
  - d) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
  - e) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
  - f) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;

- g) Obstrução do sequestro;
- h) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;

2 – Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o concedente e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão nas situações de iminência de resolução da concessão pelo concedente, esta apenas pode ter lugar depois de o concedente notificar a sua intenção às entidades financiadoras.

3 – Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325.º do Código dos Contratos Públicos, a notificação ao concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer formalidade.



### **Cláusula 27.<sup>a</sup> Caducidade**

1 – O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

2 – O concedente não é responsável pelos efeitos de caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

### **Cláusula 28.<sup>a</sup> Domínio público do Estado e reversão dos bens**

1 – No termo da concessão, revertem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

2 – Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

### **Cláusula 29.<sup>a</sup> Direitos de propriedade intelectual**

1 – O concessionário disponibiliza gratuitamente ao concedente todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a este incumbem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades integradas na concessão, seja diretamente pelo concessionário seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.

2 – Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades integradas na concessão e, bem assim, os projetos, planos, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao concedente ao fim do prazo da concessão, competindo ao concessionário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

## **CAPÍTULO IX**

### **Resolução de litígios**

#### **Cláusula 30.<sup>a</sup> Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, com expressa renúncia a qualquer outro.



## **CAPÍTULO X**

### **Disposições finais**

#### **Cláusula 31.<sup>a</sup> Comunicações e notificações**

1 — Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, e podem ser efetuadas pelos seguintes meios:

- a) Por correio eletrónico com aviso de entrega;
- b) Por fax;
- c) Por carta registada com aviso de receção.

2 — As notificações efetuadas nos termos da alínea a) do número anterior devem ser confirmadas por qualquer um dos meios previstos nas alíneas b) e c) no prazo de 2 dias.

3 — Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

#### **Cláusula 32.<sup>a</sup> Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

#### **Cláusula 33.<sup>a</sup> Legislação aplicável**

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Código dos Contratos Públicos, diplomas complementares e suas respetivas atualizações.



## **PARTE II – CLÁUSULAS TÉCNICAS**

### **Capítulo I Especificações Técnicas Gerais**

#### **Cláusula 34.<sup>a</sup> Objeto da Contratação**

1 - O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a concessão de construção e exploração de um restaurante, cafetaria e quiosque, de acordo com o seguinte:

##### **1.1. Local**

Os espaços comerciais a concurso localizam-se no Mercado Municipal de Armação de Pêra, cuja planta consta no anexo III ao presente Caderno de Encargos.

##### **Lista de Anexos ao Caderno de Encargos**

**Anexo I – Código de Exploração**

**Anexo II – Regulamento do Mercado Municipal de Armação de Pêra**

**Anexo III – Planta do Mercado Municipal de Armação de Pêra**



## **ANEXO I**

### **Código de Exploração**

[artigo 44.º do Código dos Contratos Públicos]

#### **Cláusula 1.ª** **Objeto**

O presente Código de Exploração faz parte integrante do Caderno de Encargos relativo ao procedimento por Concurso Público para concessão de espaços comerciais no Mercado Municipal de Armação de Pêra.

#### **Cláusula 2.ª** **Prazo de Exploração**

O contrato de concessão mantém-se em vigor pelo período de 5 anos, em conformidade com os respetivos termos e condições e o disposto na lei, contados a partir da emissão das respetivas licenças de utilização dos estabelecimentos a concessionar.

#### **Cláusula 3.ª** **Pagamento pela Exploração**

1 - O concessionário fica obrigado ao pagamento de uma compensação financeira mensal à Freguesia de Armação de Pêra, correspondendo a mesma ao valor apresentado na proposta do concessionário no caso das lojas e a valor definido nas alíneas b) e c) na cláusula 5.ª da Parte I.

2 – O não pagamento do valor referido no número anterior até ao final do respetivo mês a que diz respeito, obriga o concessionário ao pagamento dos juros de mora previstos na lei.

3 – A atualização da compensação financeira mensal referida no número 1, será efectuada nos termos dispostos no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

#### **Cláusula 4.ª** **Actividades do Concessionário**

1 – O concedente autoriza o concessionário a desenvolver as seguintes atividades:

Loja A (interior): A atividade exercida é a que o concorrente pretender desde que o espaço a concessionar reúna todas as condições previstas na legislação para o exercício dessa atividade;

Bancadas de Peixe e Marisco: A atividade exercida é a de venda de pescado e de marisco;

Bancadas de Fruta e Legumes: A atividade exercida é a de venda de fruta e legumes;

Arrecadação AG: Espaço destinado a arrumos. Só poderá ser licitado por comerciantes que já disponham de um espaço comercial (loja ou bancada) em funcionamento no Mercado Municipal de Armação de Pêra.



2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concessionário pode desenvolver actividades que não estejam previstas no contrato e caso seja expressamente autorizado pelo concedente.

3 – Considera-se tacitamente concedida a autorização se não for recusada, por escrito, no prazo de 90 (noventa dias) a contar da data da respectiva solicitação.

### **Cláusula 5.<sup>a</sup>**

#### **Actividades Acessórias**

É permitido ao concessionário o desenvolvimento de actividades acessórias à exploração do estabelecimento desde que enquadradas no objecto principal do contrato designadamente, actividades de organização de actividades desportivas ou culturais, organização de actividades turísticas, venda de artigos regionais, entre outros.

### **Cláusula 6.<sup>a</sup>**

#### **Obrigações principais do Concessionário**

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o concessionário as seguintes obrigações principais:

- a) Obrigação de cumprir os prazos estipulados no presente Código;
- b) Obrigação de efectuar pontualmente o pagamento mensal da compensação financeira contratada;
- c) Zelar pelo bom estado de conservação do(s) edifício(s), equipamentos e mobiliário que lhe for entregue(s);
- d) Assegurar a obtenção de todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou relacionadas com o objecto do contrato e respectivas despesas;
- e) Garantir o pagamento dos encargos com a actividade a desenvolver;
- f) Assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento a instalar;
- g) Não ceder a exploração do estabelecimento a terceiros;
- h) Não alterar as condições da concessão fora dos casos previstos neste Código;
- i) As demais obrigações previstas na lei.

### **Cláusula 7.<sup>a</sup>**

#### **Direitos do Concessionário**

Constituem direitos do concessionário:

- a) Explorar, em regime de exclusividade, o edifício concessionado;
- b) Utilizar nos termos da lei e do contrato, os bens do domínio público necessários ao desenvolvimento das actividades concedidas;
- c) Solicitar a prorrogação da concessão, de forma a garantir a viabilidade económica do projecto e o retorno do investimento;
- d) Solicitar a máxima colaboração da Freguesia no desenrolar da sua actividade;
- e) Adequar a forma e sede que melhor se adequam ao exercício da concessão.

### **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

#### **Obrigações do Concedente**

Constituem obrigações do concedente:

- a) Concertar-se com outras entidades públicas, de modo a prover à aprovação do projecto e à respectiva execução;
- b) Informar o concessionário de todas as informações relevantes para a execução da concessão.



### **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

#### **Direitos do Concedente**

Constituem direitos do concedente:

- a) Receber pontualmente a compensação financeira mensal contratada;
- b) Sequestrar a concessão nos casos previstos na lei e no contrato;
- c) Resgatar a concessão nos casos previstos na lei e no contrato;
- d) Solicitar informação ao concessionário sobre o desenvolvimento da sua actividade;
- e) Fiscalizar a actividade do concessionário, designadamente deslocando-se às instalações afectas à concessão sempre que tal se revele necessário e mediante pré-aviso adequado;
- f) Solicitar ao concessionário a promoção de iniciativas de divulgação cultural e turísticas conjuntas.

### **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

#### **Sanções**

O incumprimento de qualquer das cláusulas contratuais, a utilização do imóvel para fins diferentes do previsto e a falta de pagamento da compensação financeira mensal em devido tempo, determinarão a rescisão do contrato, sem prejuízo de sanções pecuniárias que possam vir a ser definidas no contrato de concessão.



**FREGUESIA DE ARMAÇÃO DE PÊRA**

# REGULAMENTO

**MERCADO MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DE PÊRA**

**Abril de 2015**

(Contém as alterações aprovadas pela Assembleia de Freguesia de 27 de abril e de 28 de junho de 2022)



## **Preâmbulo**

Na medida em que o atual Regulamento que disciplina a ocupação, organização e funcionamento do Mercado Municipal de Armação de Pêra, se encontra desajustado da atual realidade social e económica, tomamos a iniciativa de promover uma revisão ao mesmo com o objetivo de harmonizar e atualizar este instrumento técnico-jurídico ao dispor da Junta de Freguesia de Armação de Pêra, permitindo assim que seja realizada uma melhor gestão deste equipamento público.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições Gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Leis habilitantes**

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa em articulação com o referido na alínea h), do ponto 1, do artigo 16.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objeto**

1. O presente regulamento define o regime de organização e funcionamento dos locais de venda do Mercado Municipal de Armação de Pêra, doravante designado por Mercado, assim como a disciplina da atividade comercial nele exercida.
2. O presente regulamento não isenta os titulares dos locais de venda do Mercado do cumprimento de todas as normas legais de natureza nacional ou comunitária que sejam aplicáveis ao exercício da sua atividade comercial.

#### **Artigo 3.º**

##### **Âmbito de aplicação**

O presente regulamento aplica-se a todos os utilizadores do Mercado, nomeadamente aos titulares dos locais de venda, a título permanente ou temporário, aos trabalhadores do Mercado e ao público em geral.

#### **Artigo 4.º**

##### **Definição**

Para efeitos de aplicação deste regulamento, considera-se Mercado, o recinto coberto e fechado destinado ao exercício continuado de venda a retalho dos produtos identificados no artigo 6.º, integrando lojas e bancas/bancadas.

#### **Artigo 5.º**

##### **Locais de Venda**

1. As lojas: espaços autónomos e independentes, que dispõem de áreas próprias, localizadas no interior e no exterior do Mercado, devendo possuir contadores próprios de água e eletricidade.
2. As bancas ou bancadas: instalações fixas, autónomas, confrontando diretamente com a zona de circulação ou espaço comum, no interior do Mercado.



3. A venda ambulante na zona envolvente ao mercado e associada a este, bem como no Largo da Junta de Freguesia, só poderá existir nos períodos, dias e horários que vierem a ser definidos e quando previamente autorizadas pela Junta de Freguesia.
4. A distribuição de folhetos ou de qualquer tipo de publicidade e de promoção, bem como a venda de jogo autorizado, nas áreas de circulação internas, por parte de operadores ou de terceiros, fica sujeita à autorização prévia da Junta de Freguesia

#### Artigo 6.º

#### **Produtos comercializáveis no Mercado**

1. O Mercado Municipal destina-se, primordialmente, à venda dos seguintes produtos alimentares:
  - a) Hortícolas de consumo imediato em fresco;
  - b) Agrícolas, secos ou frescos, de natureza conservável;
  - c) Frutas frescas ou secas e sementes comestíveis;
  - d) Ovos;
  - e) Pão;
  - f) Caça;
  - g) Marisco e peixe fresco, salgado ou congelado;
  - h) Carnes verdes de bovino, suínos, caprinos, ovinos e de aves;
  - i) Carnes e subprodutos das espécies anteriormente referidas, secos, fumados em conserva ou preparados, salgados ou em salmoura;
  - j) Miudezas frescas de rezes e de aves;
  - k) Mercearias;
  - l) Leite e lacticínios.
2. Além dos produtos alimentares referidos é ainda permitida a venda de:
  - a) Flores, plantas ornamentais e de sementes;
  - b) Cereais;
  - c) Aves canoras ou ornamentais e respetivos alimentos;
  - d) Artigos que se destinem ao acondicionamento ou embalagem dos produtos que são objeto de venda no mercado
3. Quando a Junta de Freguesia o julgar conveniente poderá autorizar a venda acidental, temporária ou contínua, de quaisquer produtos ou artigos.
4. Nas lojas poderão ser exercidas quaisquer atividades comerciais permitidas por lei e que se adequem às instalações, à escolha dos vendedores, não podendo, porém, em circunstância alguma, vir a existir mais do que duas lojas ou dois comerciantes com o mesmo ramo de atividade.
5. Nas lojas poderá efetuar-se a venda de quaisquer artigos diferentes dos referidos nos pontos 1 e 2 do presente artigo, desde que não insalubres, incómodos, perigosos ou tóxicos e, ainda, desde que devidamente enquadráveis na atividade licenciada.

#### Artigo 7.º

#### **Organização do Mercado**

1. Todas as bancadas são devidamente identificadas com numeração, não podendo os utilizadores ocupar espaços que não lhes sejam atribuídos;
2. As bancadas identificadas do lado direito da entrada principal do mercado são exclusivamente destinadas para comercialização de marisco e peixe fresco, salgado ou congelado.
3. As bancadas identificadas do lado esquerdo da entrada principal do mercado são exclusivamente destinadas para comercializar produtos hortícolas de consumo imediato em fresco, frutas frescas ou secas e sementes comestíveis, assim como produtos típicos da região do Algarve elaborados artesanalmente.



4. Não é permitida a alteração de ramo de atividade nas bancadas acima referidas, salvo se tal pedido for aprovado pela Assembleia de Freguesia sob proposta da Junta de Freguesia.
5. Além das lojas e das bancadas identificadas nos pontos 2 e 3 do presente artigo, a Junta de Freguesia pode criar novos espaços (lojas ou bancadas) de exploração comercial, assim como autorizar a extensão/ampliação de espaços comerciais já existentes (bancadas, amovíveis e esplanadas).
6. Nos casos referidos no ponto anterior, caberá à Junta de Freguesia decidir sobre a sua forma e condições de atribuição, bem como do respetivo direito de exploração.
7. As áreas comuns do mercado devem ser deixadas livres para permitir a normal circulação de pessoas e não podem ser ocupadas de forma permanente ou temporária por nenhum comerciante do mercado, salvo se a Junta de Freguesia conceder prévia autorização para esse efeito.

## CAPÍTULO II

### ***Atribuição do direito de ocupação dos locais de venda***

#### Artigo 8.º

##### **Regime de atribuição**

1. Podem candidatar-se à atribuição do direito de ocupação dos locais de venda do Mercado pessoas singulares, sendo igualmente permitida a candidatura a sociedades unipessoais e a empresas.
2. A atribuição das lojas só pode ser feita com carácter permanente.
3. A atribuição das bancas só pode ser feita com carácter permanente.
4. Qualquer pessoa, sociedade unipessoal e/ou empresa não poderá ocupar mais de duas lojas ou quatro bancadas de venda no Mercado Municipal.
5. A utilização dos lugares e lojas do Mercado, para venda de produtos ou quaisquer outros fins, realiza-se nos lugares designados para o efeito, por forma a não prejudicar o livre-trânsito dos utentes, nem o acesso a quaisquer outros locais de venda.
6. Nos seis meses seguintes ao término do concurso público promovido pela Junta de Freguesia para a atribuição de lugares no Mercado, poderá ser feita a atribuição direta de lojas e bancadas que permaneçam vagas pelo valor base da licitação, mediante requerimento a apresentar pelo interessado e que deverá indicar os produtos ou artigos a vender.
7. Para a atribuição direta de espaços nos casos descritos no ponto anterior, a Junta de Freguesia deverá submeter à aprovação prévia da Assembleia de Freguesia uma proposta devidamente fundamentada.
8. Se existir mais que um interessado, será atribuído o espaço ao que oferecer o valor mais alto.
9. Quando possível e sempre sujeita a prévia autorização da Junta de Freguesia, a extensão de espaços de venda (bancadas, amovíveis e esplanadas), referida nos pontos 5 e 6 do artigo 7.º, poderá ser feita através de atribuição direta ao concessionário da respetiva bancada ou loja nos termos e condições que vierem a ser definidos pela Junta de Freguesia.

#### Artigo 9.º

##### **Atribuição do direito de ocupação de lojas e bancas com carácter permanente**

1. As concessões serão feitas através de concurso público, aberto para o efeito, pelo período não inferior a dez dias, anunciado através de edital.



2. As concessões serão entregues aos concorrentes que apresentem as propostas mais elevadas. Em caso de empate será feito sorteio entre os concorrentes empatados.
3. A Junta de Freguesia definirá o programa de procedimento e o caderno de encargos do concurso público, onde constarão as regras a que deverá obedecer, o dia, hora e local de abertura das propostas, base do concurso, assim como outras regras que entenda estabelecer.

#### Artigo 10.º

#### **Anulação do procedimento**

A Junta de Freguesia poderá anular a hasta pública ou o procedimento, quando se verifique, posteriormente à adjudicação, ter havido qualquer irregularidade ou a violação de qualquer disposição legal ou regulamentar aplicável por parte do adjudicatário, não havendo lugar a qualquer indemnização.

#### Artigo 11.º

#### **Taxa de concessão**

A concessão da licença de ocupação de lugares no Mercado depende do pagamento da taxa de concessão que constitui uma receita da Junta de Freguesia.

1. Os vendedores das lojas, para além do valor da taxa a pagar mensalmente, deverão no início da concessão, depositar na Junta de Freguesia uma caução para garantia do contrato.
2. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário fica obrigado a prestar uma caução correspondente a 2 (duas) vezes o valor da adjudicação.

#### Artigo 12.º

#### **Desistência**

Em caso de desistência do adjudicatário, posterior ao pagamento de parte ou da totalidade do valor da adjudicação, não haverá lugar à restituição de parte ou totalidade das quantias já pagas.

#### Artigo 13.º

#### **Início de atividade**

1. Os titulares do direito de ocupação deverão encetar todas as diligências necessárias junto das entidades competentes, com vista à obtenção das respetivas licenças ou autorizações para o espaço em causa.
2. O arrematante é obrigado a iniciar a ocupação do local, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da data da arrematação, sob pena de caducidade da respetiva autorização, sem restituição das quantias já pagas.
3. Nos casos em que sejam apresentados motivos justificados para a ausência, não se verifica o disposto no número anterior.

#### Artigo 14.º

#### **Duração da concessão**

A concessão é feita por tempo indeterminado, quer para as lojas, quer para os lugares de venda com banca.

**Artigo 15.º****Taxa mensal de ocupação**

1. Pela utilização e ocupação de cada local de venda do Mercado será cobrado a taxa que se encontra fixada no Regulamento e Tabela Geral de Taxas e Serviços.
2. O pagamento pela utilização e ocupação das lojas ou bancas de carácter permanente é mensal e deverá ser feito até ao dia 8 do mês a que o pagamento diz respeito. Sempre que o dia 8 de um determinado mês coincidir com um fim-de-semana ou feriado, o dia limite para que seja efetuado o pagamento passa para o dia imediatamente seguinte.

**CAPÍTULO III*****Condições gerais de ocupação*****Artigo 16.º****Cedência**

1. O direito de ocupação dos locais de venda de carácter permanente é intransmissível, por atos entre vivos, total ou parcialmente.
2. Por morte do concessionário, a concessão será transmitida pela seguinte ordem de prioridades e nas condições que a seguir se expõem:
  - a) Aos filhos ou quando estes forem menores à pessoa que detenha o poder paternal;
  - b) Ao cônjuge sobrevivente, desde que à data da morte do concessionário não tenham estado separados de facto nos últimos dois anos;
  - c) Ao que tenha vivido em união de facto com o concessionário nos termos e condições referidas no artigo 2020.º do Código Civil;
  - d) Outros dependentes maiores, menores ou interditos.
3. Qualquer uma destas entidades poderá exercer o seu direito nos termos do número anterior, desde que o requeiram nos sessenta dias imediatos à morte do concessionário.
4. Entende-se por dependente, o indivíduo que vive em comunhão de mesa e habitação com o concessionário e cuja sobrevivência dependa da atividade por ele exercida.
5. Na inexistência de pessoa com alguma relação referida nos números anteriores interessada, a concessão poderá ser transmitida ao trabalhador mais antigo da bancada ou loja.
6. No caso das sociedades unipessoais ou empresas, estas estão impossibilitadas de ser transmitidas a estranhos às mesmas, só podendo por isso acontecer por sucessão legítima sujeita à aprovação prévia da Junta de Freguesia. Sempre que não se observe sucessão legítima, mas estejamos perante um caso de pessoas conhecidas da sociedade ou empresa, a transmissão poderá ser feita desde que aprovada pela Junta de Freguesia.
7. A denúncia da concessão terá de ser efetuada sessenta dias, antes do seu termo.
8. Embora sujeita a prévia autorização da Junta de Freguesia é possível um concessionário particular transferir o direito de ocupação dos locais de venda de que é titular para uma sociedade unipessoal ou empresa, desde que este seja proprietário ou sócio da mesma.

**Artigo 17.º****Obrigações**

1. Todos os concessionários são obrigados a ter no local, os documentos comprovativos da concessão e respetivo pagamento.



2. Cada concessionário deverá proceder ao pagamento da retribuição referente a um mês no início da concessão.

#### Artigo 18.º

#### **Extinção ou suspensão do direito de ocupação**

O direito de ocupação de um local de venda extingue-se nos seguintes casos:

1. Por caducidade ou resolução do direito de ocupação;
2. Pela não utilização do local pelo respetivo titular, salvo motivo de força maior devidamente justificado, ou período de férias igual a um máximo de 30 (trinta) dias por ano;
3. A Junta de Freguesia determinará a perda do direito de ocupação, sem direito a indemnização, se o ocupante deixar de pagar a taxa de ocupação durante três meses consecutivos, sem prejuízo da cobrança coerciva das taxas em dívida.

## CAPÍTULO IV

### ***Funcionamento do Mercado***

#### Artigo 19.º

#### **Período e Horário de Funcionamento**

1. O mercado encerra aos domingos e feriados, salvo decisão em contrário da Junta de Freguesia a qual deverá ser comunicada aos concessionários com a antecedência mínima de 48 horas.
2. O horário de funcionamento do Mercado será fixado anualmente pela Junta de Freguesia, devendo este estar afixado em local visível.
3. Os horários de abertura e encerramento que vierem a ser definidos poderão ser antecipados e prolongados em uma hora sempre que a afluência de público justifique tal alteração.
4. O horário para cargas e descargas será fixado anualmente pela Junta de Freguesia, devendo este ser dado a conhecer aos concessionários. Dentro deste período, apenas poderão entrar e sair do Mercado os concessionários ou pessoal às suas ordens, não sendo permitida a permanência de público, nem a realização de quaisquer transações comerciais.
5. Os concessionários poderão eleger uma Comissão que os representará e colaborará com a Junta de Freguesia no funcionamento do Mercado, em condições a fixar em protocolo celebrado para o efeito.

#### Artigo 20.º

#### **Exposição e acondicionamento dos produtos a vender**

1. Os produtos devem ser expostos de modo adequado à preservação do seu bom estado e, bem assim, em condições de higiene e sanitárias, de modo a não afetarem a saúde dos consumidores.
2. O peixe fresco e marisco deverão ser expostos sobre o gelo, de forma a manter uma temperatura adequada à sua conservação.

**Artigo 21.º****Requisitos de higiene e limpeza**

1. Os titulares dos locais de venda do mercado devem observar as normas de higiene, designadamente quanto à limpeza dos recintos, ao uso de vestuário em bom estado de asseio e ao elevado grau de higiene pessoal.
2. É obrigatória a higienização das mãos e/ou luvas no início dos trabalhos, sempre que se mude de tarefa ou produto, devendo as luvas ser retiradas para manipular o dinheiro.
3. Os produtos alimentícios não deverão estar em contato com o solo.
4. É proibido o amanho de peixe em superfícies degradáveis, tais como tábuas e cepos de madeira.

**Artigo 22.º****Afixação de preços**

1. Os preços terão de ser praticados em conformidade com a legislação em vigor.
2. Todos os produtos destinados à venda devem exibir o respetivo preço de venda ou o preço da unidade de medida quando sejam comercializados a granel ou pré-embalados.
3. A indicação dos preços de venda e da unidade de medida deve ser feita de modo inequívoco e perfeitamente legível, através da utilização de etiquetas, por forma a ser prestada ao consumidor a melhor informação.

**Artigo 23.º****Materiais e utensílios**

1. Os instrumentos de pesar e de medir, para além de satisfazerem os requisitos legais, devem ser de material adequado à preservação dos produtos e à pesagem a que se destinam.
2. Os materiais utilizados devem ser conservados e mantidos em rigoroso estado de higiene e limpeza.
3. Todos os utilizadores são responsáveis pelos utensílios que se servirem, pertencentes ao Mercado, devendo indemnizar a Junta de Freguesia dos prejuízos que causarem.
4. Depende da autorização prévia da Junta de Freguesia, a realização de melhoramentos no interior dos espaços ocupados, assim como, se for o caso pela sua tipologia, da Câmara Municipal de Silves.

**Artigo 24.º****Resíduos**

Os resíduos provenientes dos géneros alimentícios ou outros não devem ser acumulados em locais onde são manipulados alimentos, exceto na medida em que tal seja inevitável para a execução adequada do trabalho.

**Artigo 25.º****Deveres**

Constituem deveres dos titulares dos locais de venda do Mercado, para além do integral cumprimento do disposto no presente regulamento e de todas as normas legais e regulamentares que disciplinam a sua atividade:

- a) Tratar o público e as entidades competentes para a fiscalização com civismo;
- b) Evitar alaridos, discussões ou conflitos, em questões de serviço ou estranhas ao seu próprio negócio, por forma a não perturbar o bom e regular funcionamento do mercado;
- c) Evitar desperdícios de água ou de eletricidade;



- d) Não lançar no pavimento quaisquer desperdícios, restos, lixos ou outros materiais, efetuando a sua remoção apenas para os locais destinados;
- e) Cumprir o horário público de venda fixado para o Mercado, mantendo o seu espaço aberto e em funcionamento de forma contínua e ininterrupta;
- f) Efetuar as cargas e descargas de mercadorias para os espaços comerciais apenas durante os horários e locais fixados para o efeito.

#### Artigo 26.º

#### **Obrigações**

É expressamente proibido aos titulares dos locais de venda do Mercado:

1. Dar ou prometer aos trabalhadores ou “fiscal” do mercado quaisquer bens ou fazer qualquer tentativa de suborno;
2. Apresentar-se no seu local de venda com aspeto repelente, embriagado ou vestido de maneira considerada imprópria;
3. Os vendedores são obrigados a indicar a todos os fiscais e agentes da autoridade, quando o exigirem, a proveniência, custo inicial e destino dos produtos expostos ou armazenados nos lugares, em conformidade com a legislação em vigor;
4. Aos frequentadores do mercado, comerciantes e clientes, não é permitido fazer-se acompanhar de cães ou de quaisquer outros animais, à exceção de “cães de assistência” nos termos da legislação em vigor.

## CAPÍTULO VI

### ***Disposições finais***

#### Artigo 27.º

#### **Promoção comercial e publicidade**

1. A Junta de Freguesia, de forma isolada ou em parceria com outras entidades, poderá realizar ações promocionais no mercado com vista à sua dinamização e ou divulgação da cultura e produtos da freguesia, concelho e/ou região.
2. Qualquer outro tipo de ação promocional a realizar por particulares ou empresas só será autorizada pela Junta de Freguesia caso se considere que a mesma poderá ter algum interesse para o funcionamento ou dinâmica do Mercado, estando em ambos os casos, sujeita a autorização prévia.
3. A afixação de qualquer meio ou suporte publicitário para divulgação de atividades, produtos ou serviços no Mercado terá que ser autorizada pela Junta de Freguesia sob pena de serem removidos sem aviso prévio dos locais onde se encontrem afixados.

#### Artigo 28.º

#### **Pessoal**

Compete ao “Fiscal” do Mercado, o seguinte:

- a) Impedir desperdício de água, eletricidade ou outros prejuízos nas instalações do mercado;
- b) Impedir a venda em estado de embriaguez, pelo que de imediato deverá chamar a G.N.R, se for necessário;
- c) Evitar que se produzam ruídos, gritos, etc., que prejudiquem os utilizadores do Mercado;



- d) Exigir a observação de todas as normas aqui descritas, fazendo de imediato participação à Junta de Freguesia, por escrito, em caso de não obediência ou reincidência.
- e) Efetuar a cobrança das taxas devidas pelos vendedores sempre que estes não efetuem o respetivo pagamento através de outras vias que vierem a ser definidas pela Junta de Freguesia.

#### Artigo 29.º

##### **Penalidades**

1. Aos vendedores do Mercado, além das multas fixadas, são igualmente aplicáveis as seguintes penalidades, de acordo com a gravidade da falta cometida:
  - a) Advertência;
  - b) Repreensão por escrito;
  - c) Suspensão temporária;
  - d) Interdição definitiva.
2. Considera-se como agravante a falta de cumprimento das ordens de fiscalização;
3. A penalidade prevista na alínea a) do n.º 1 deste artigo pode ser aplicada pelas autoridades referidas no artigo n.º 27, que por escrito comunicarão o facto à Junta de Freguesia;
4. As penalidades restantes apenas podem ser aplicadas pela Junta de Freguesia;
5. Por qualquer infração às disposições do presente regulamento, serão aplicadas as seguintes multas, que não prejudicam a aplicação das sanções previstas no artigo anterior, e que são as seguintes:
  - a) Infrações aos artigos 7.º, 16.º n.º 1, 17.º, 18.º, 25.º e 26.º - 25,00 € a 100,00 €
  - b) Infrações aos artigos 21.º, 23.º e 24.º - 12,50 € a 50,00 €
6. No caso das sociedades unipessoais e empresas, os valores das multas a aplicar e que constam no ponto anterior, são o dobro.

#### Artigo 30.º

##### **Normas Gerais**

1. Os casos omissos e as dúvidas, resultantes da interpretação do presente regulamento, serão resolvidas pelo Presidente da Junta de Freguesia ou por outro membro do executivo a quem tenha sido delegada essa função, no prazo de 30 dias úteis após o pedido de esclarecimento ou acontecimento ocorrido, pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas. Também nesse período, a Junta de Freguesia, responde às reclamações apresentadas pelos titulares do direito de ocupação dos lugares.
2. O Presidente da Junta de Freguesia emitirá ordem ou instruções que entenda convenientes para a boa execução deste regulamento.
3. Todos os concessionários já existentes à data de entrada em vigor do presente regulamento, usufruem de um prazo de 60 (sessenta) dias a partir daquela data, a fim de regularizarem a situação de acordo com este diploma legal.

#### Artigo 31.º

##### **Disposições supletivas aplicadas**

Para além das normas do presente Regulamento, ficam os comerciantes obrigados a cumprir as especificações próprias exigidas relativamente a comercialização, higiene, limpeza, salubridade e demais legislação em vigor aplicável à atividade comercial.



Artigo 32.º

**Norma revogatória**

Com a aprovação do presente regulamento é revogado o que atualmente se encontra em vigor, bem como todas as disposições anteriores ou contrárias ao presente regulamento.

Artigo 33.º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor 5 (cinco) dias após a sua afixação em edital que publique a sua aprovação pela Assembleia de Freguesia, mediante proposta da Junta de Freguesia.

# MERCADO MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DE PÊRA

## Identificação dos Espaços Comerciais a Concurso



Concurso Público n.º 1/2023

Concessão de Espaços Comerciais no Mercado Municipal de Armação de Pêra

Data de Publicação do Aviso/Edital: 4 de outubro de 2023

