MERCADO SANTARÉM

Documento único

"Procedimento Público Pré-contratual com vista à atribuição de direito de exploração da Loja dupla 38 e 39 inserida no Mercado Municipal de Santarém"

Setembro 2026

1. Enquadramento

A atribuição dos espaços no Mercado Municipal é efetuada pela Viver Santarém, Desporto e Lazer, EM SA, através de um procedimento concursal que assegurará a não discriminação entre operadores económicos nacionais e provenientes de outros Estados Membros da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu e observará os princípios da legalidade, imparcialidade e transparência.

2. Objeto

2.1. O documento compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a atribuição do direito de exploração de espaço inserido no Mercado Municipal de Santarém com a tipologia e características melhor descritas no Anexo A ao presente Documento Único, e do qual faz parte integrante.

2.2. O documento compreende ainda os critérios de avaliação das propostas bem como as regras para apresentação destas.

2.3. O espaço a atribuir estão disponíveis para visita pelos interessados previamente ao termo do prazo para apresentação de propostas, em dia hora a marcar junto da Viver Santarém.

3. Obrigações do operador económico pela atribuição de direito de exploração de espaço inserido no Mercado Municipal de Santarém

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração deste contrato decorrem para o operador económico as seguintes obrigações principais:

a) Obter todas a licenças necessárias à realização das obras identificadas na proposta;
b) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas na atribuição do direito de exploração;
c) Assegurar a sua gestão e exploração;
d) Manter a limpeza e a segurança do espaço da exploração, durante todo o período de atribuição do direito de exploração;
e) Respeitar escrupulosamente as disposições regulamentares e normas específicas de funcionamento, bem como a reserva comunicada pela Viver Santarém sobre a limitação de comercialização exclusiva de marcas de produtos;
f) Assegurar a abertura do espaço nos dias e horários de funcionamento do Mercado Municipal de Santarém;
g) Adquirir os produtos químicos de limpeza e desinfeção, e outros consumíveis, à Viver Santarém, na quantidade e com a frequência necessárias à manutenção do espaço;
h) Informar a Viver Santarém de qualquer circunstância que possa condicionar a normal exploração do espaço.

i) Cumprir com o pagamento do fornecimento de eletricidade e água, conforme consumo registado em contador autónomo existente para o efeito, diretamente ao fornecedor contratado pelo operador económico.

4. Início da exploração

4.1. A exploração deve iniciar-se no prazo de 90 dias após a celebração do contrato de atribuição do direito de exploração, celebração que terá lugar imediatamente após a emissão de licença Municipal para a realização das obras necessárias ao início da exploração, a solicitar pelo operador económico e a suas expensas.

4.2. O operador económico é o único responsável perante a Viver Santarém pelo licenciamento, preparação, planeamento e coordenação de todas as tarefas a desenvolver para o início da exploração, incluindo as que forem realizadas por empreiteiros e/ou tarefeiros.

4.3. Considera-se motivo de cessação da atribuição do direito de exploração quando se verifique, 30 dias antes do final do prazo para o início da exploração, existir atraso na realização das obras ou na entrega e instalação dos equipamentos que permitam o início da exploração e a utilização dos espaços em condições de utilização pública ou quando das circunstâncias da sua realização decorrer que a mesma não será concluída em tempo útil.

5. Pagamentos

5.1. Pela exploração do espaço objeto do presente procedimento, será efetuado o pagamento à Viver Santarém de um valor mensal a indicar na proposta, com início 90 dias após a assinatura do contrato ou à data do início da exploração, se antes.

5.2. O valor base mensal de pagamento deste procedimento pré-contratual é de €410,62 (quatrocentos e dez euros e sessenta e dois cêntimos) mensais acrescido de IVA.

5.3. Ao valor mensal indicado na proposta acresce o valor ponderado dos gastos comuns com o plano anual de atividades de animação e dinamização do Mercado Municipal de Santarém, remetido até 15 de dezembro do ano anterior ao que diz respeito, não dependente nem correlacionado com o valor mensal indicado na proposta, calculado da seguinte forma:

a) No ano de 2028, primeiro ano de implementação, estima-se que o valor do plano anual seja de 40.000€, acrescido de IVA, correspondendo a 3.333,33€ mensais, acrescido de IVA.
b) O valor mensal será repartido pelos operadores económicos em função da respetiva área de ocupação e da tipologia de atividade desenvolvida, através da aplicação de um coeficiente de ponderação previamente definido para cada tipologia, ambos indicados no Anexo A.

c) O valor imputável a cada operador resulta da proporção entre a sua área ponderada (área × coeficiente) e o somatório das áreas ponderadas de todos os operadores, 506m2 em 2026, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_i = \frac{A_i \times C_i}{\sum_{j=1}^{n}(A_j \times C_j)} \times 3.333{,}33\ (em\ 2028)$$

em que:

- V_i= valor a suportar pelo operador *i*;
- A_i= área do espaço comercial do operador *i* (em m², identificada no anexo A);
- C_i= coeficiente de ponderação atribuído à tipologia de atividade do operador *i*, identificado no Anexo A;
- $\sum_{j=1}^{n}(A_j \times C_j)$= soma das áreas ponderadas de todos os operadores abrangidos (506m2 em 2026);
- 3.333,33 € = montante global a repartir mensalmente.

d) O valor do plano anual de atividades de animação e dinamização do Mercado Municipal de Santarém será atualizado anualmente, não podendo exceder um acréscimo de 5% em cada ano.

5.4. Ao valor mensal indicado na proposta acresce o valor variável dos serviços prestados pela Viver Santarém ao operador económico, acrescido de IVA, em cada um dos meses, em conformidade com a tabela de preços em vigor em cada ano.

5.5. Ao valor mensal indicado na proposta acresce ainda o valor variável dos bens fornecidos pela Viver Santarém e adquiridos pelo operador económico, acrescido de IVA, em cada um dos meses, em conformidade com a tabela de preços em vigor em cada ano.

5.6. O valor mensal referido na proposta será atualizado anualmente, com efeitos a partir de janeiro, em função da taxa de variação média do Índice de Preços no Consumidor (IPC) verificado pelo Instituto Nacional de Estatística no ano anterior.

5.7. Os pagamentos deverão ser efetuados até ao oitavo dia do mês a que diz respeito.

5.8. O pagamento deverá ser efetuado mediante transferência bancária para a conta da empresa com o IBAN que for indicado.

5.9. Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos no número anterior, serão aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora a uma taxa igual à Taxa Euribor a 1 semana

acrescida de 3,5 pontos percentuais. A partir do 15.º dia de atraso a Viver Santarém poderá optar pela cessação da atribuição de direito de exploração.

6. Seguros

Sem prejuízo dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o operador económico deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para a Viver Santarém, os seguintes seguros, permanentemente válidos:

a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço a todo o tempo;
b) Responsabilidade civil automóvel, conforme legislação em vigor, para todas as viaturas automóveis que sejam utilizadas no âmbito do direito de exploração,
c) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção;

7. Pessoal

7.1. São da exclusiva responsabilidade do operador económico todas as obrigações relativas ao pessoal ao seu serviço, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.

7.2. O operador económico compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual, e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.

7.3. O operador económico é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.

7.4. O operador económico obriga-se a ter patente, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor.

7.5. O operador económico terá sempre nas instalações da exploração, à disposição dos interessados, o texto dos contratos coletivos de trabalho aplicáveis.

7.6. O operador económico, subcontratados e/ou tarefeiros são obrigados a pagar ao pessoal empregado na exploração, salários não inferiores à tabela de salários mínimos em vigor.

7.7. O operador económico é obrigado a manter a boa ordem no local da exploração e a retirar deste, sempre que lhe seja ordenado, o pessoal que a Viver Santarém entender:

a) Não possuir capacidade profissional e/ou cuja permanência no local julgue inconveniente para a disciplina e bom cumprimento das suas obrigações;
b) Não cumprir as disposições legais em vigor, referentes à segurança e aos serviços médicos no trabalho.

7.8. O operador económico é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo trabalhadores independentes.

8. Perdas e danos

8.1. O operador económico é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos e danos, materiais ou pessoais, sofridos por terceiros ou pela própria Viver Santarém, a todo o tempo, designadamente os prejuízos decorrentes ou relacionados com:

a) A exploração do espaço atribuído:
b) A atuação do pessoal do operador económico ou dos seus subcontratados;
c) O deficiente comportamento dos equipamentos;
d) O impedimento de utilização.

8.2. O operador económico é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis.

9. Equipamentos e obras

9.1. Constituem encargos do operador económico os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção e/ou substituição dos equipamentos, manutenção e/ou melhoria nas instalações atribuídas, em tudo indispensável à boa execução da exploração.

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

9.3. A realização de quaisquer obras ou alterações aos espaços objeto de exploração, bem como a instalação de novos equipamentos, ficam sujeitas à aprovação prévia por escrito da Viver Santarém. Quaisquer obras serão da responsabilidade do operador económico, incluindo os seus custos ou quaisquer danos resultantes da execução das mesmas.

10. Fiscalização

10.1. A Viver Santarém tem o direito de fiscalização da exploração, nomeadamente para avaliar se o operador económico está a cumprir as condições contratuais e regulamentares.

10.2. A exploração e o operador económico ficam também sujeitos à fiscalização que, em virtude de legislação especial, incumba a outras entidades.

11. Suspensão da exploração

11.1. O operador económico apenas poderá suspender a exploração quando tal resulte de:

a) Ordem ou autorização escrita da Viver Santarém ou dos seus agentes;
b) Caso de força maior.

11.2. No caso de pretensão de suspensão nos termos da alínea a) do número anterior, o operador económico deverá comunicá-la por escrito à Viver Santarém, fundamentadamente e com a devida antecedência, para obtenção da referida autorização.

11.3. A Viver Santarém poderá suspender temporariamente a exploração no todo ou em parte, sempre que circunstâncias especiais a impeçam em condições satisfatórias.

11.4. A Viver Santarém poderá ordenar a imediata suspensão da exploração, sempre que houver perigo iminente ou prejuízos graves para o interesse público.

11.5. A exploração será reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária.

12. Caução

Previamente à celebração do contrato o operador económico prestará uma caução autónoma sob forma de garantia bancária a primeiro pedido *(first demand)* no valor de 6 (seis) mensalidades, que se manterá até ao termo da atribuição do direito de exploração.

13. Entrega e validade das Propostas

13.1. As propostas deverão dar entrada nos serviços da Viver Santarém **até às 17,00 horas do dia 24 de setembro de 2026** nos serviços administrativos no Complexo Aquático Municipal, em envelope opaco e fechado ou enviadas por correio eletrónico para mercado@viversantarem.pt.

13.2. Quando enviadas por correio eletrónico deve o mesmo ter por assunto o presente procedimento.

13.3. As propostas terão uma validade mínima de 60 dias e não poderão ser condicionadas sob qualquer forma.

13.4. Não serão elegíveis para análise e avaliação as propostas apresentadas por pessoas coletivas que tenham mantido processos de contencioso por dívida ou mantenham valores em dívida a qualquer entidade do universo municipal, à data da apresentação da proposta, cabendo ao candidato declarar, sob compromisso de honra, a sua inexistência.

14. Conteúdo da proposta

14.1. As propostas devem conter os seguintes elementos:

a) Identificação do Concorrente, que deve ser pessoa coletiva com sede em Portugal, mediante apresentação de certidão do registo comercial da mesma;

b) Documentos de habilitação, nomeadamente:

   i. Certidão de não dívida à segurança social;

   ii. Certidão de situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal;

   iii. Certificado de registo criminal dos sócios, gerentes ou administradores;

   iv. Certificado de registo criminal da pessoa coletiva.

c) Cópia da IES dos últimos 3 exercícios, se existirem;

d) Declaração, sob compromisso de honra, da inexistência de dívidas a entidades do universo municipal;

e) Valor proposto da mensalidade;

14.2 A proposta é ainda constituída pelo Projeto de exploração do espaço, e respetivos documentos anexos, que permita a sua avaliação nos seguintes fatores:

a) Qualidade, consistência e adequação do projeto

Clareza e solidez do conceito

Integração arquitetónica, estética e funcional

Eficiência do *layout* e fluxos

Qualidade dos materiais e soluções construtivas

Avaliado por:

- ✓ Memória descritiva estruturada do projeto;
- ✓ Descrição técnica de materiais.

b) Inovação, diferenciação e valor acrescentado

Grau de inovação da solução

Diferenciação face a soluções correntes

Valor acrescentado funcional/económico

Potencial de melhoria da experiência/utilização

Avaliado por:

- ✓ *Benchmark* (comparação com soluções existentes);
- ✓ Identificação explícita de diferenças.

c) Sustentabilidade e impacto a longo prazo

Eficiência energética

Durabilidade e manutenção

Impacto ambiental

Adaptabilidade futura

Avaliado por:

- ✓ Materiais sustentáveis com certificação (%).

d) **Capacidade técnica e experiência do operador**

Experiência em projetos semelhantes

Qualificação da equipa

Histórico de execução

Capacidade organizacional

Avaliado por:

- ✓ Portefólio;
- ✓ Currículos dos técnicos e responsáveis pelo desenvolvimento do projeto de exploração.

e) **Risco de execução**

Robustez do plano de execução

Identificação de riscos

Medidas de mitigação

Dependências críticas

Avaliado por:

- ✓ Matriz de riscos;
- ✓ Mapa de avaliação do projeto a 5 ou 10 anos: https://www.iapmei.pt/PRODUTOS-E-SERVICOS/Assistencia-Tecnica-e-Formacao/Ferramentas/Ferramenta-de-Avaliacao-de-Projetos-de-Investiment.aspx.

14.3 A não apresentação de qualquer dos elementos indicados pressupõe a exclusão da proposta.

15. Critérios de atribuição do direito de exploração do espaço

15.1 Será atribuído o direito de exploração ao operador económico que apresente a melhor proposta, segundo os seguintes critérios:

a) Valor da mensalidade – 40%;
b) Qualidade, consistência e adequação do projeto – 5%;
c) Inovação, diferenciação e valor acrescentado – 20%;
d) Sustentabilidade e impacto a longo prazo – 10%;
e) Capacidade técnica e experiência do operador – 20%;
f) Risco de execução – 5%.

15.2. Caso o Júri considere necessário ou conveniente, as propostas serão objeto de negociação.

ANEXO A

Lojas 38 e 39

O presente anexo estabelece as cláusulas e técnicas do procedimento destinado à atribuição do direito de exploração das lojas 38 e 39 do Mercado Municipal de Santarém, a afetar a uma exploração conjunta e integrada de natureza comercial, de produção alimentar e de restauração ligeira.

A solução preconizada assenta na criação de um conceito de padaria/deli café artesanal, centrado na produção própria, na venda direta ao público e na prestação de um serviço de cafetaria e restauração ligeira, valorizando a tradição panificadora portuguesa, a fermentação natural, os processos artesanais, a utilização de matérias-primas nacionais e a ligação ao território ribatejano.

- ✓ **Área total comercial: 26,80m2**
- ✓ **Classificação do coeficiente da atividade: 1,1**

Infraestruturas presentes no espaço:

As áreas, acessos, infraestruturas e características constantes da planta e ficha técnica anexas às peças do procedimento.

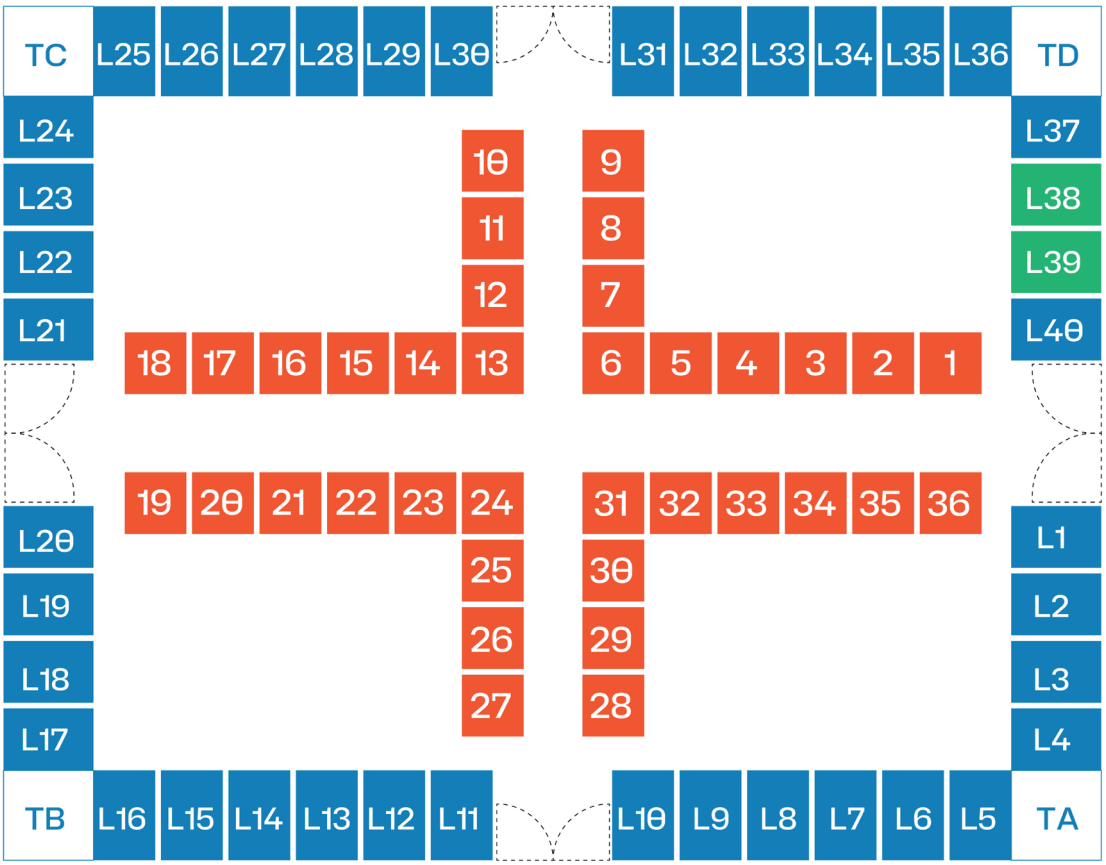
Na elaboração do contrato será efetuado um inventário dos equipamentos existentes em cada espaço, nomeadamente, quadros elétricos, janelas, MAP's, estores, etc.

Natureza e finalidade da concessão

1. A concessão tem por finalidade a instalação e exploração de uma unidade de padaria artesanal, deli/café, centrada na produção própria e no local de pão e produtos afins, venda direta ao público e serviço de cafetaria, snacks leves e consumo no local e venda para fora.

2. O conceito de exploração deve assentar numa oferta de pão de fermentação natural, pão regional, broas tradicionais, *focaccias*, pães especiais, sanduíches simples de autor, sopas ou snacks leves, café e bebidas, privilegiando produção diária, qualidade, simplicidade e autenticidade.

3. O espaço deverá afirmar-se como uma proposta distintiva do Mercado Municipal de Santarém, valorizando produção visível ao cliente, qualidade do produto, ambiente acolhedor, estética contemporânea, sustentabilidade e experiência de consumo diferenciada.


TC
L25
L26
L27
L28
L29
L30
L31
L32
L33
L34
L35
L36
TD
L24
L23
L22
L21
10
11
12
9
8
7
18
17
16
15
14
13
6
5
4
3
2
1
L37
L38
L39
L40
19
20
21
22
23
24
31
32
33
34
35
36
25
30
26
29
27
28
L20
L19
L18
L17
L1
L2
L3
L4
TB
L16
L15
L14
L13
L12
L11
L10
L9
L8
L7
L6
L5
TA
ENTRADAS DE ACESSO AO MERCADO
BANCAS DO MERCADO
LOJAS DO MERCADO
LOJA 38 E 39 | PADARIA ARTESANAL