



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

**CONCURSO PÚBLICO PARA
ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO
COMERCIAL NO MERCADO
MUNICIPAL DE ESPINHAL**

Programa de Procedimento



✉ Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

☎ 239 559 127

✉ E-mail: geral@jf-espinhal.pt



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

Artigo.º 1

Enquadramento

O Mercado do Espinhal tem uma ligação histórica e identitária com o centro tradicional da vila do Espinhal. Sendo uma referência no quotidiano da população da Vila, situado no Largo da Feira, onde ao Domingo é realizada a feira semanal.

Sendo a dinamização comercial e social do Mercado do Espinhal entendida como um fator crucial, não só para a dinâmica de revitalização local como também para toda a identidade da Vila do Espinhal, a Junta de Freguesia do Espinhal promove o presente concurso com vista à ocupação e arrendamento de um espaço comercial (composto por 1 loja) vaga e disponível neste mercado municipal.

Artigo.º 2

Objeto – Espaços a concurso

1. A Junta de Freguesia do Espinhal, pessoa coletiva nº 508 036 925, com sede no Largo da Feira, n.º 4, 3230- 072 Espinhal, no Espinhal, com o telefone n.º 239 559 127, e com o endereço de correio eletrónico geral@jf-espinhal.pt, leva a concurso um espaço comercial composto pela loja interior e loja exterior do Mercado do Espinhal, sito no Largo da Feira.
2. A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia do Espinhal por deliberação do órgão executivo datada de 28/07/2025.
3. O espaço dispõe de acessos quer pelo interior do mercado, quer pela via pública (Largo da Feira).
4. O espaço tem acesso às instalações sanitárias comuns do mercado.
5. O espaço será entregue no atual estado de conservação.

Artigo.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



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

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

Artigo.º 4

Requisitos

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

- a) Promover a preservação do património e identidade;
- b) Promover a dinamização económica;
- c) Promover a interação comercial;

Artigo.º 5

Documentos que constituem as propostas

1 - A proposta é ainda constituída pelos seguintes documentos:

- a) Declaração do Concorrente de aceitação do conteúdo do Caderno de Encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo ao presente Programa do Concurso, na qual o Concorrente manifesta a sua vontade de concorrer e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo, assinada pelo Concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar;
- b) O Concorrente pode ainda apresentar os documentos que, em função do objeto do Contrato a celebrar e dos aspetos da sua execução submetidos à concorrência pelo caderno de encargos, contenham os



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

atributos da proposta, de acordo com os quais o Concorrente se dispõe a contratar;

2. Não é admitida a apresentação de propostas com alterações de cláusulas do Caderno de Encargos.
3. As propostas manuscritas ou redigidas em língua que não seja o Português, serão excluídas.

Artigo.º 6

Propostas

1. As candidaturas deverão ser entregues em envelope opaco e fechado, contra recibo, até às dezanove horas do dia 20 de novembro de 2025 na Junta de Freguesia do Espinhal.
2. Se o concorrente optar pelo envio da candidatura através do correio será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos se verificar depois de esgotado o supracitado prazo limite.
3. Em qualquer dos referidos casos, a entrega ou envio das candidaturas deverá ser feito para a seguinte morada:

Junta de Freguesia do Espinhal, Largo da Feira, n.º 4, 3230- 072 Espinhal, no Espinhal

Concurso Público “CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL NO MERCADO MUNICIPAL DE ESPINHAL” sito Largo da Feira, Mercado do Espinhal, 3230- 072 Espinhal, no Espinhal, Freguesia do Espinhal, Concelho de Penela e Distrito de Coimbra.

4. Não é admissível a apresentação de propostas variantes.
5. 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) Se optar por um funcionamento comercial com predominância pelo interior do mercado, terá de estar aberto ao público no horário do Mercado.



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

b) Se optar por um 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;

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

7. 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 Junta de Freguesia do Espinhal, <https://www.jf-espinhal.pt/>.

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

- a. Indicando, quais os fatores diferenciadores da atividade a desenvolver; e,
- b. fazer 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

Artigo.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 100,00€.

Artigo.º 8

Esclarecimentos e visitas às instalações

- 1. O processo do concurso encontra-se disponível no sítio da Junta de Freguesia do Espinhal, <https://www.jf-espinhal.pt/>, onde pode ser consultado.
- 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 telefone e e-mail, até ao penúltimo dia útil



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

anterior ao do fim do período previsto no Art.º 9, para: 239 559 127 ou geral@jf-espinal.pt;

Artigo.º 9

Prazos De Candidatura

A fase de apresentação de candidaturas inicia-se a 24 de outubro de 2025, devendo estas serem entregues até às 24:00 horas do dia 20 de novembro de 2025.

Artigo.º 10

Processo de avaliação

1.As propostas apresentadas serão avaliadas por um júri composto por:

- a) Adelino Dos Santos Marques (Presidente do Júri)
- b) João Manuel Alves Dias (Vogal)
- c) Nuno Ricardo Vítor Duarte (Vogal)
- d) Maria Leonor Dos Santos Carnoto (Suplente)

2.A avaliação das propostas será efetuada de acordo com os seguintes critérios cumulativos de análise:

Critérios de avaliação de propostas			
Critérios	Denominação	Cumprimento do critério	Classificação por critério
A	Valor proposto de renda mensal A sua classificação resultará da aplicação da seguinte formula: $CCA = (1 - VB/VR) \times 5$ Em que: CCA = Classificação Critério A VR = Valor proposto de renda mensal VB = Valor Base renda mensal (100€)		CCA
	Atividades económicas preferenciais A atividade principal a desenvolver enquadra-se num CAE pertencente a uma das seguintes relações	Não	0



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

B	Secção/Divisão, nos termos do DL nº381/2007, de 14 de Novembro: G/47 - Comércio por grosso de vestuário e acessórios. I/56 - Restauração e similares.	Sim	5
C	Diversificação da oferta, em linha com as atividades económicas preferenciais	Nada Muito Fraco Fraco Suficiente Bom Muito Bom	0 1 2 3 4 5
D	Originalidade da proposta no contexto do funcionamento do Espaço	Nada Muito Fraco Fraco Suficiente Bom Muito Bom	0 1 2 3 4 5

Sendo que:

$$CFP = 0,30 CCA + 0,25 CCB + 0,25 CCC + 0,20 CCD$$

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, B, D e C, até que haja diferença de classificação entre as propostas em causa, vencendo a mais bem classificada.

Artigo.º 11

Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

239 559 127

E-mail: geral@jf-espinhal.pt



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

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.

Artigo.º 12

Abertura de propostas

1. A abertura de propostas será realizada no dia 21 de novembro de 2025.
2. Os proponentes poderão consultar a lista das propostas, que lhes será enviada até ao 6 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.

Artigo.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: geral@jf-espinhal.pt.
2. O relatório preliminar deverá ser elaborado e a notificação de interessados enviada por correio eletrónico.

Artigo.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).



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

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.
4. É da responsabilidade do proponente ter o email, indicado na sua 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.

Artigo.º 15

Relatório final

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

Artigo.º 16

Propriedade intelectual

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

Artigo.º 17

Disposições finais

1. Para além do estipulado no presente programa de procedimento o arrendamento dos espaços 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 o projeto para a adaptação do espaço em causa seja incompatível com a arquitetura do espaço ou com a filosofia de funcionamento pretendida para o mesmo.
4. Caso o concurso fique deserto de propostas ou não existam propostas aceites, poderá a Junta de Freguesia do Espinhal negociar a ocupação desse espaço diretamente com pessoa ou entidade que demonstre interesse no mesmo.



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL ANEXOS – PROGRAMA CONCURSO

ANEXO I

MAPA



✉ Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

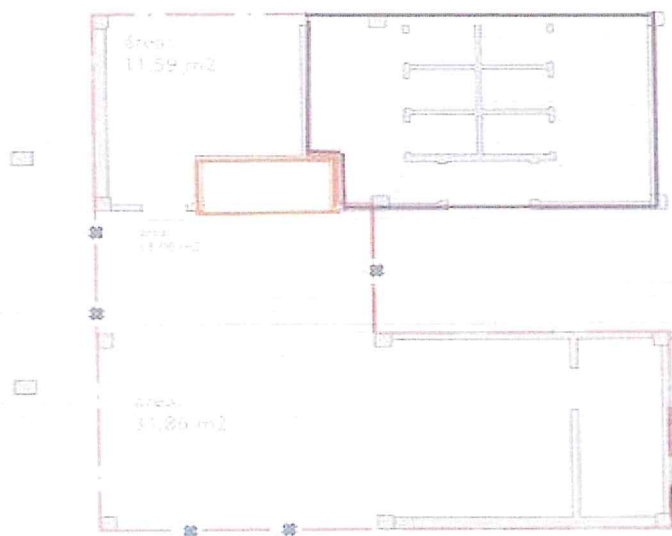
☎ 239 559 127

✉ E-mail: geral@jf-espinhal.pt



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

PLANTA



Planta R/C

✉ Largo da Feira, n.º 4, 3230 – 072 Espinhal

☎ 239 559 127

✉ E-mail: geral@jf-espinhal.pt



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

ANEXO II



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 Do Espinhal 2/2025, estando consciente da aplicação
das sanções legais decorrentes da prestação de falsas declarações.

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

Assinatura (conforme Cartão de Cidadão):



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

ANEXO III

Modelo de Declaração



[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º ou a subalínea i) da alínea b) e alínea c) do n.º 3 do artigo 256.º-A, conforme aplicável]

- 1) ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo-quadro aplicável ao procedimento, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.
- 2) Declara também que executará o referido Contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (5):
 - a) _____
 - b) _____
- 3) Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido Contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.
- 4) Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos. —
- 5) O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da Proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contra -ordenação muito grave, nos termos do Artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de Contratos públicos

sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

- 6) Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.
 - 7) O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
... (local),... (data),... [assinatura (4)].
- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
 - (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
 - (3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.os 2 e 3 do artigo 57.º
 - (4) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

ANEXO IV

Modelo de declaração



[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º]

- 1 ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), adjudicatário(a) no procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos:
 - 2 O declarante junta em anexo [ou indica ... como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados (3)] os documentos comprovativos de que a sua representada (4) não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
 - 3 O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
... (local),... (data),... [assinatura (5)].
- (1)Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
 - (2)No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
 - (3)Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.
 - (4)No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
 - (5)Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º.



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º.



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

ANEXO V

PROPOSTA DE PREÇO

_____ (indicar firma e sede),
depois de ter tomado conhecimento do objeto do concurso denominado
“ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL NO MERCADO
MUNICIPAL DE ESPINHAL”, obriga-se a executar a presente
Concessão de exploração, em conformidade com o Programa de
Concurso e Caderno de Encargos, pelo valor mensal de
_____ Euros (em algarismos e por extenso).

À quantia supra acrescerá o imposto sobre o valor acrescentado à taxa
legal em vigor.

Mais declara que se submete, em tudo o que respeitar à celebração,
execução e extinção do contrato que vier a celebrar, ao que se acha
prescrito na legislação portuguesa e ao foro do Tribunal Administrativo e
Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

Data _____

Assinatura _____