

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

Procedimento concorrencial para atribuição do direito de ocupação e utilização de
Arrecadações
Zona Comercial da Marina do Funchal

PREÂMBULO

O presente procedimento concorrencial é promovido pela entidade subconcessionária da Zona Comercial da Marina do Funchal, no cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Concessão celebrado com a APRAM – Administração dos Portos da Região Autónoma da Madeira, S.A., e do respetivo Caderno de Encargos.

O procedimento é estruturado de forma aberta, transparente e não discriminatória, em conformidade com os princípios gerais do direito administrativo e do direito da União Europeia aplicáveis à atribuição concorrencial de direitos de exploração económica sobre bens do domínio público, designadamente os princípios da igualdade, concorrência, proporcionalidade, imparcialidade e previsibilidade.

A configuração procedimental adotada é proporcional e adequada à natureza e dimensão dos espaços a atribuir, assegurando simultaneamente a celeridade na ocupação e exploração das infraestruturas e a valorização económica do domínio público portuário.

O presente procedimento destina-se exclusivamente aos titulares de contratos de cedência do direito de ocupação e utilização de espaços da Zona Comercial da Marina do Funchal, designadamente arrecadações, restaurantes, bares e lojas comerciais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS


Artigo 1.º

Objeto do procedimento

1. O presente procedimento concorrencial tem por objeto a atribuição do direito de ocupação e utilização, em regime de uso privativo, de arrecadações integradas na Zona Comercial da Marina do Funchal, destinadas exclusivamente a apoio logístico e armazenamento associado à exploração dos estabelecimentos comerciais existentes na Marina.
2. As arrecadações não podem ser utilizadas para atendimento ao público, atividade comercial direta ou qualquer fim distinto do apoio à atividade exercida no espaço comercial do qual o concorrente seja titular.
3. A participação no presente procedimento encontra-se limitada aos titulares de contratos de cedência do direito de ocupação e utilização de espaços da Zona Comercial da Marina do Funchal.

Artigo 2.º

Entidade promotora

- 
1. O procedimento é promovido pela entidade subconcessionária da Zona Comercial da Marina do Funchal, no exercício dos poderes que lhe foram conferidos pela concessionária.
 2. A concessionária e a APRAM mantêm-se alheias à relação contratual a estabelecer com os adjudicatários, sem prejuízo das competências legais e contratuais que lhes assistem.

Artigo 3.º

Enquadramento jurídico

1. O procedimento rege-se pelo disposto:
 - a) No Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na redação em vigor;
 - b) No Contrato de Concessão da Marina do Funchal e respetivo Caderno de Encargos, em especial o disposto na cláusula 42.ª;
 - c) No presente Programa do Procedimento e respetivos Anexos;
 - d) Nos princípios gerais do direito administrativo.
2. Aplica-se supletivamente o Código dos Contratos Públicos, apenas na medida da sua compatibilidade com a natureza do procedimento.

Artigo 4.º

Natureza do procedimento

1. O presente procedimento constitui um procedimento concorrencial de iniciativa privada, não correspondendo a qualquer tipo procedimental tipificado no Código dos Contratos Públicos, regendo-se nos termos definidos no presente Programa e Caderno de Encargos.
2. O presente procedimento, embora promovido no âmbito de uma subconcessão de exploração atribuída à entidade promotora, é estruturado e conduzido de forma a assegurar integralmente o respeito pelos princípios da igualdade, concorrência, transparência, imparcialidade e proporcionalidade, garantindo a todos os interessados condições equitativas de participação.

Artigo 5.º

Âmbito dos direitos a atribuir

1. O procedimento visa a atribuição de direitos de ocupação e utilização privativa, sobre espaços da Zona Comercial.
2. Os direitos atribuídos:
 - a. Não conferem qualquer direito real;
 - b. Não constituem arrendamento;
 - c. Não geram expectativa de renovação automática;
 - d. São sujeitos a prazo certo e condicionados ao interesse público portuário.

Artigo 6.º

Publicitação

1. O procedimento será publicitado através de Anúncio de Procedimento Concorrencial, a divulgar no site eletrónico <https://marinablufunchal.com/>

2. As peças do procedimento estarão disponíveis para consulta e download através de link eletrónico.

CAPÍTULO II ESPAÇOS A CONCURSO

Artigo 7.º

Identificação dos espaços

1. São objeto do presente procedimento 6 (seis) arrecadações, identificadas e numeradas de A1 a A6, conforme Anexo I.
2. Cada arrecadação constitui unidade autónoma de apoio logístico à exploração dos estabelecimentos comerciais da Marina do Funchal.
3. Cada concorrente deve indicar expressamente na sua proposta qual a arrecadação a que se candidata.

Artigo 8.º

Limitações e exclusões à adjudicação

1. Cada concorrente apenas pode ser adjudicatário de uma única arrecadação no âmbito do presente procedimento.
2. A apresentação de propostas para mais do que uma arrecadação determina a exclusão das propostas apresentadas.

CAPÍTULO III PARTICIPAÇÃO

Artigo 9.º


Interessados

Podem apresentar proposta exclusivamente os operadores económicos que sejam titulares de contrato válido de cedência do direito de ocupação e utilização de espaços na Zona Comercial da Marina do Funchal, designadamente arrecadações, restaurantes, bares ou lojas comerciais.

Artigo 10.º

Requisitos de admissão

1. Constituem **requisitos de admissão**, cujo cumprimento é obrigatório, os constantes do **Anexo II**.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o concorrente deve obrigatoriamente:
 - a) Identificação do concorrente, incluindo denominação social, NIF/NIPC, sede, contactos e identificação completa dos representantes legais;
 - b) Certidão válida comprovativa de situação fiscal e contributiva regularizada;
 - c) Declaração de Proposta e Compromisso de acordo com o Anexo IV; e

- 
- d) Ser titular de contrato de cedência do direito de ocupação e utilização de espaço na Zona Comercial da Marina do Funchal em vigor à data da apresentação da proposta.
 3. O incumprimento de qualquer requisito determina a exclusão da proposta.

Artigo 11.º

Pedidos de esclarecimento

1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos sobre as peças do procedimento **até ao dia 19 de março**.
2. Os esclarecimentos prestados são disponibilizados a todos os interessados através do mesmo meio de publicitação do procedimento, constituindo parte integrante das peças do procedimento, no prazo de 2 (dois) dias corridos.

CAPÍTULO IV PROPOSTAS

Artigo 12.º

Apresentação das propostas

1. As propostas são apresentadas em **envelope selado**, em mão ou através de correio postal registado com aviso de receção.
2. O exterior do envelope selado não pode conter qualquer identificação do concorrente visível, devendo conter no seu interior, outro envelope selado a indicar, por escrito, a arrecadação a que submete proposta (A1 a A6), os termos da proposta, devidamente assinados pelo(s) representante(s) legal(is) com poderes para obrigar o concorrente, em conformidade com o presente Programa do Procedimento e com o anúncio do procedimento.
3. O prazo para apresentação das propostas é **até ao dia 23 de março de 2026**.
4. As propostas devem ser entregues na seguinte morada: Calçada de São Lourenço, n.º 5, Galerias São Lourenço, 1.º andar, letra F, 9000-061 Funchal.
5. O local de receção das propostas encontra-se aberto para o efeito de segunda a sexta-feira, em dias úteis, no horário compreendido entre as 10:00 às 12:30 e das 14:00 às 17:30 horas, sendo emitido comprovativo de receção com indicação da data e hora da entrega.
6. Se as propostas forem remetidas por via postal, os concorrentes devem assegurar-se que são rececionadas no local indicado no número 5 da presente cláusula até à data limite do número 3.
7. Não são admitidas propostas condicionadas, com reservas ou dependentes de factos futuros, nem rececionadas após o prazo definido no número 3.
8. As propostas apresentadas são irrevogáveis pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) dias, contados da data da abertura das propostas.

Artigo 13.º

Conteúdo das propostas

As propostas devem conter os elementos indicados no **Anexo IV**, incluindo declaração expressa de aceitação integral do Programa do Procedimento, do Caderno de Encargos e da minuta de contrato, acompanhado da certidão comercial válida para pessoa coletiva, ou de comprovativo de início da atividade para pessoa singular e certidões de não dívida à autoridade tributária e segurança social, e titular de um direito de exploração, de acordo com o disposto no artigo 10.º do presente procedimento.

CAPÍTULO V AVALIAÇÃO

Artigo 14.º

Critério de adjudicação

1. A adjudicação é efetuada exclusivamente com base no critério do valor mais elevado da contrapartida financeira mensal proposta.
2. Apenas são admitidas a avaliação as propostas que cumpram integralmente os requisitos mínimos de admissão.

Artigo 15.º

Critérios de desempate

1. Em caso de igualdade de valor entre duas ou mais propostas, o desempate é efetuado sucessivamente de acordo com o critério de prevalência da data e hora de apresentação da proposta, sendo classificada em primeiro a proposta que dê entrada em primeiro lugar, apurada pela data e hora de submissão.
2. Todas as propostas serão entregues em mão, mediante a entrega de recibo de entrega com data e hora, ficando o proponente com cópia da data e hora da receção da proposta no momento da entrega.

Artigo 16.º

Abertura das propostas

1. A abertura das propostas terá lugar no espaço identificado como restaurante R1 na Marina do Funchal, ou noutro local a designar pela entidade promotora, **no dia 24 de março de 2026**, pelas 11h.
2. A abertura das propostas é realizada por um júri designado pela entidade promotora, composto por três membros, aos quais compete proceder à verificação formal das propostas apresentadas e à respetiva ordenação, nos termos do presente Programa do Procedimento.
3. Do ato de abertura das propostas é lavrada ata, da qual constará, designadamente, a identificação dos concorrentes, os valores propostos e quaisquer ocorrências relevantes verificadas no decurso da sessão.
4. A entidade promotora pode, sempre que o entenda necessário, solicitar ao júri esclarecimentos adicionais ou proceder à ratificação das decisões por este adotadas.

Artigo 17.º

Relatório, esclarecimentos e audiência prévia

1. Após a avaliação das propostas é elaborado relatório preliminar.
2. A comissão de avaliação notifica os concorrentes através do e-mail indicado na proposta, para prestar esclarecimentos ou para retificação de elementos ou documentos que não afetem a proposta de valor submetida.
3. Os concorrentes são notificados para exercer o direito de audiência prévia, no prazo de 5 (cinco) dias corridos.

CAPÍTULO VI ADJUDICAÇÃO

Artigo 18.º

Decisão final

1. A decisão final de adjudicação é tomada após ponderação da audiência prévia e consta de relatório final fundamentado.
2. A decisão final não confere qualquer direito definitivo até à celebração do contrato.

Artigo 19.º

Caducidade do Procedimento

1. A entidade promotora reserva-se o direito de não adjudicar ou de fazer cessar o procedimento, por motivos devidamente fundamentados e notificados aos concorrentes, sem que daí decorra qualquer direito a indemnização.
2. A determinação da caducidade do procedimento determina a abertura de novo procedimento nos termos e condições que sejam definidas pela entidade promotora, após submissão a análise da APRAM.

Artigo 20.º

Adjudicação subsequente em caso de espaço deserto

1. Caso, no âmbito do presente procedimento concorrencial, algum dos espaços colocados a concurso não seja adjudicado, designadamente por inexistência de propostas válidas ou por exclusão de todas as propostas apresentadas, a entidade promotora pode, sem necessidade de lançamento de novo procedimento, promover a respetiva adjudicação direta.
2. A adjudicação direta prevista no número anterior apenas pode ser efetuada a convite da entidade promotora a operador, devendo o mesmo, caso manifeste interesse, demonstrar que cumpre integralmente todos os requisitos mínimos de admissão e participação previstos no presente Programa do Procedimento e

respetivos anexos, submetendo proposta a indicando uma contrapartida financeira mensal não inferior ao valor base designado neste procedimento.

3. A adjudicação direta é precedida de convite escrito, no qual são fixados os termos essenciais da adjudicação e um prazo para submissão dos elementos necessários.
4. A adjudicação direta efetuada não constitui alteração substancial das regras do presente procedimento.
5. O disposto no presente artigo não prejudica a faculdade da entidade promotora de optar, em alternativa, pelo lançamento de novo procedimento concorrencial, caso o entenda mais adequado ao interesse da exploração da Zona Comercial.

CAPÍTULO VII CONTRATO

Artigo 21.º

Celebração do contrato

1. A adjudicação dá lugar à celebração de contrato de cedência do direito de ocupação e utilização do espaço, que deverá ocorrer no prazo de 7 (sete) dias corridos.
2. O contrato rege-se pelo Caderno de Encargos e pela minuta constante do Anexo IV.

CAPÍTULO VIII LITÍGIOS

Artigo 22.º

Arbitragem

1. Em caso de litígio, fica expressamente convencionado que a entidade competente para a resolução de qualquer litígio atinente ao presente procedimento é o Centro de Arbitragem da ACIF -CCIM - Associação Comercial e Industrial do Funchal.
2. A submissão dos litígios a arbitragem depende da aceitação expressa do concorrente, formalizada através da declaração constante do Anexo IV, que constitui convenção arbitral para todos os efeitos legais.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 23.º

Faseamento

O lançamento do presente procedimento não prejudica o lançamento faseado de outros procedimentos relativos a diferentes tipologias de espaços.

Artigo 24.º

Comunicações

As comunicações entre a entidade promotora e os concorrentes são efetuadas por escrito, para os endereços indicados na proposta.

Artigo 25.º

Prevalência

Em caso de divergência entre os anexos do procedimento, prevalece o estatuído no clausulado do presente Programa do Procedimento.

ANEXOS

Anexo I – Espaços | Arrecadações

Anexo II – Requisitos mínimos de admissão

Anexo III – Critério de adjudicação

Anexo IV – Declaração do concorrente



MARINA BLU Lda. • NIPC: 51090953

ANEXO I

ESPAÇOS

1. O presente procedimento abrange as arrecadações destinadas exclusivamente a apoio logístico e armazenamento associado à exploração dos estabelecimentos comerciais da Marina do Funchal, identificados em planta anexa ao Caderno de Encargos:

Identificação	Designação	Áreas
A1	Arrecadação 1	
A2	Arrecadação 2	
A3	Arrecadação 3	
A4	Arrecadação 4	
A5	Arrecadação 5	
A6	Arrecadação 6	

2. Todas as unidades estão concluídas, com ligação elétrica e finalização integral, destinadas exclusivamente a arrecadação, sem possibilidade de utilização para exploração económica aberta ao público.
3. Cada espaço constitui, em regra, um lote autónomo de apoio às atividades económicas desenvolvidas pelos titulares do direito de exploração e ocupação, nos termos previstos no Programa do Procedimento e no Anexo IV.

ANEXO II

REQUISITOS MÍNIMOS DE ADMISSÃO – ARRECADAÇÕES

1. Constituem requisitos mínimos de admissão, de cumprimento cumulativo e obrigatório:
 - a) Capacidade jurídica para o exercício da atividade, verificável através do objeto social da sociedade (CAE), para pessoas coletivas ou abertura de atividade na AT, para pessoas singulares;
 - b) Situação regularizada perante a Autoridade Tributária e a Segurança Social;
 - c) Apresentação de proposta de valor positivo para a contrapartida financeira mensal;
 - d) Ser titular de um contrato de utilização e gozo de um espaço na Zona Comercial da Marina do Funchal.
2. O incumprimento de qualquer requisito mínimo determina a **exclusão da proposta**, sem possibilidade de suprimento.
3. Valor base para aceitação das propostas é de **€ 550,00** (quinhentos e cinquenta) por arrecadação.
4. As propostas que apresentem valores inferiores aos constantes no número anterior são excluídas.
5. O valor base não integra IVA, devendo o mesmo, se devido, ser sempre acrescido à taxa legalmente aplicável com a outorga do contrato.

ANEXO III

CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO E AFETAÇÃO ÀS ARRECADAÇÕES

1. A adjudicação é efetuada com base no critério do valor mais elevado da proposta.
2. Cada concorrente deve indicar expressamente na proposta qual a arrecadação a que se candidata.
3. Caso apenas seja apresentada uma proposta válida para determinada arrecadação, a adjudicação é efetuada diretamente ao concorrente proponente, desde que cumpra os requisitos mínimos de admissão, incluindo o montante mínimo base para a apresentação das propostas.
4. Caso sejam apresentadas duas ou mais propostas para a mesma arrecadação, prevalece a proposta apresentada em primeiro lugar, de acordo com a data e hora de entrega da proposta.
5. Cada concorrente apenas pode ser adjudicatário de uma arrecadação.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CONCORRENTE

_____ [Nome/Firma do concorrente], _____ [Tipo societário],
_____ [NIF/NIPC], com sede em _____
[morada completa], **títular do direito de utilização e gozo do espaço localizado na Zona Comercial da Marina do Funchal identificada com a tipologia __, número __**, legalmente representado por _____ [nome do representante], na qualidade de _____ [cargo], com poderes para o ato, declara, sob compromisso de honra, que:

1. Tomou integral conhecimento do **Programa do Procedimento**, do **Caderno de Encargos** e demais peças do procedimento, aceitando-os **integralmente e sem reservas**;
2. Reúne todos os **requisitos mínimos de admissão e participação** exigidos no Programa do Procedimento e no respetivo Anexo II;
3. Proposta:
 - a) Arrecadação pretendida: A _____ (indicar número da arrecadação pretendida)
 - b) Valor da Contrapartida Mensal: € _____

_____ (por extenso)

4. Assume o **compromisso de contratação de seguro de responsabilidade civil**, antes da celebração do contrato, destinado a garantir a cobertura dos riscos inerentes à atividade a desenvolver;
5. Declara a **aceitação integral do Programa do Procedimento e do Caderno de Encargos**, obrigando-se ao seu cumprimento em caso de adjudicação;
6. Assume o **compromisso de prestação da caução** e de contratação dos **seguros legal e contratualmente exigidos**, nos termos e prazos previstos para a fase de outorga do contrato;
7. Declara conhecer que a área comercial da Marina do Funchal estará sujeita ao cumprimento do Regulamento de Utilização da Marina que venha a ser aprovado pela APRAM, obrigando-se ao seu cumprimento, após legalmente aprovado e publicitado;
8. Declara aceitar expressamente o regime de arbitragem previsto no Programa do Procedimento e no contrato a celebrar, renunciando a qualquer outro foro, nos termos legalmente admissíveis;
9. Presta o seu consentimento expresso para o tratamento dos dados pessoais constantes da presente proposta e dos documentos que a instruem, para efeitos exclusivos do procedimento concursal e da eventual celebração e execução do contrato, nos termos da legislação aplicável em matéria de proteção de dados pessoais.
10. Mais declara que todas as informações prestadas são verdadeiras e completas, assumindo inteira responsabilidade pelas mesmas.
11. Em caso de adjudicação, se compromete a apresentar, antes da outorga do contrato, nos prazos legal e contratualmente exigidos:

4

- a) Caução, nos termos previstos no Caderno de Encargos;
- b) Comprovativo do Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE);
- c) Apólices de seguro obrigatórias;
- d) Demais documentos legalmente exigíveis para a celebração do contrato.

Data: ____ / ____ / ____

Assinatura do(s) representante(s) legal:

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____