

## RESPOSTA AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO APRESENTADOS

1. Pedido de esclarecimento recebido em 13 de janeiro de 2026 às 16:39:07 WET

«Boa tarde, quanto a apresentação de proposta e sua entrega peço o seguinte esclarecimento "Artigo 12.o

*Apresentação das propostas:*

*(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 tipologia a que submete proposta, 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.)"*

*mais concretamente, o que deverá ser escrito no segundo envelope.»*

**Resposta:** O segundo envelope selado, a incluir no interior do envelope exterior, destina-se exclusivamente a permitir a correta identificação formal da proposta **apenas no momento da abertura**, salvaguardando simultaneamente o anonimato durante a fase de receção.

Assim, no **segundo envelope selado** deverá constar, no seu exterior escrito:

- a **identificação da tipologia** a que a proposta respeita (ex.: “Quiosques – Zona Comercial da Marina do Funchal”);

No interior do segundo envelope, deverá conter – cfr. Artigo 10.º do Programa:

- a **proposta económica**, com indicação clara do valor da contrapartida financeira mensal proposta, de acordo com o Anexo IV do Programa;
- a **identificação do concorrente** (firma ou nome, número de identificação fiscal e sede ou domicílio) com certidão comercial ou cartão de cidadão, consoante seja pessoa coletiva ou singular;
- a **assinatura do(s) representante(s) legal(is)** do concorrente, com poderes para o obrigar no Anexo IV;
- Certidões Comprovativas (dentro do prazo de validade) da inexistência de dívidas à AT e SS.

O **envelope exterior** deve permanecer completamente anónimo, não podendo conter qualquer elemento identificativo do concorrente, destinando-se apenas à receção formal da proposta.

Este mecanismo visa garantir a observância dos princípios da igualdade, imparcialidade e transparência

2. Pedido de esclarecimento recebido em 16 de janeiro de 2026 às 07:18:46 WET:

«Exmos. Senhores,

*Na qualidade de interessado no procedimento concursal para atribuição do direito de ocupação e utilização de quiosques destinados a atividades de animação marítimo-turística na Zona Comercial da Marina do Funchal, venho, ao abrigo do artigo 11.º do Programa do Procedimento, solicitar alguns esclarecimentos adicionais que considero relevantes para a correta preparação da proposta.*

*Em particular, agradecia a V.ªs Ex.ªs se pudessem clarificar os seguintes pontos:*

1. *Condições de entrega dos quiosques*

- *Em que estado concreto são entregues os quiosques aos adjudicatários?*
- *Existe mobiliário fixo incluído ou o mesmo é da responsabilidade do operador?*

## 2. Infraestruturas e ligações técnicas

- Os quiosques dispõem de ligação elétrica individual com contador próprio?
- Existe pré-instalação ou possibilidade de ligação a serviços de internet/dados?

## 3. Condições de segurança e requisitos obrigatórios

- Quais os requisitos mínimos de segurança que devem ser assegurados pelo operador (ex.: extintores, sinalética, planos de emergência)?
- Existem normas específicas da APRAM ou da Marina do Funchal que devam ser observadas para este tipo de atividade?

## 4. Horários de funcionamento

- Está prevista alguma limitação horária sazonal ou dependente de eventos na marina?

## 5. Limitações operacionais e logísticas

- Existem restrições quanto à publicidade exterior, sinalética, bandeiras ou outros elementos visuais?

## 6. Custos adicionais e encargos

- Para além da contrapartida financeira mensal, existem outros encargos fixos ou variáveis (ex.: consumo elétrico, limpeza, segurança, condomínio da zona comercial)?
- A quem compete a manutenção ordinária e extraordinária dos quiosques?

## 7. Início da exploração

- Existe uma data prevista para a entrega efetiva dos quiosques e início da exploração após a adjudicação e celebração do contrato?

Considero que estes esclarecimentos são fundamentais para garantir uma proposta devidamente informada e alinhada com as condições reais de exploração.

Desde já agradeço a vossa atenção e disponibilidade, ficando a aguardar os vossos esclarecimentos dentro dos prazos previstos.

Com os melhores cumprimentos»

**Resposta:** Relativamente ao questionado, salientamos que, de acordo com o ponto 9 do Anúncio e sem prejuízo dos esclarecimentos aqui prestados, os interessados podem solicitar a visita ao local: *“As visitas ao local prévias à apresentação das propostas podem ser agendadas através do seguinte contacto: marinablufunchal@gmail.com, fazendo referência à identificação do interessado e aos horários preferenciais para a visita.”*

Esclarece-se ainda o seguinte:

#### **1. Condições de entrega dos quiosques**

Os quiosques são entregues aos adjudicatários **no estado em que atualmente se encontram**, com a obra concluída. Cada quiosque dispõe apenas de **um balcão fixo**, não estando incluído qualquer outro mobiliário, cuja aquisição, instalação e adequação são da exclusiva responsabilidade do operador.

#### **2. Infraestruturas e ligações técnicas**

Cada quiosque dispõe de **ligação elétrica individual**, cabendo ao operador requerer e custear a instalação do respetivo contador de energia elétrica, o qual será afeto exclusivamente ao quiosque adjudicado.

Quanto a serviços de internet/dados, existe **pré-instalação**, competindo ao operador a contratação e ativação dos serviços junto do respetivo prestador.

#### **3. Condições de segurança e requisitos obrigatórios**

O operador é responsável por assegurar o cumprimento de **todos os requisitos legais de segurança aplicáveis ao exercício de atividades comerciais em geral**, designadamente no que respeita a equipamentos de segurança, sinalética e demais obrigações legalmente exigidas. A atividade a exercer deverá enquadrar-se obrigatoriamente no âmbito de **atividades marítimo-turísticas**, nos termos previstos no Programa do Procedimento, no Caderno de Encargos e na regulamentação aplicável.

#### **4. Horários de funcionamento**

Não se encontram previstas, à data, **limitações horárias sazonais** ou dependentes de eventos específicos na marina, sem prejuízo do cumprimento dos horários mínimos e máximos de funcionamento definidos no Caderno de Encargos e no Regulamento de Utilização da Marina.

#### **5. Limitações operacionais e logísticas**

A publicidade exterior, sinalética, bandeiras ou outros elementos visuais encontram-se **limitados aos locais e layouts próprios existentes no exterior de cada quiosque**, nos termos definidos no Caderno de Encargos e sujeitos às regras de imagem e uniformidade da Zona Comercial, pelo que cada espaço terá um local próprio para a colocação da sua publicidade e só esse espaço é que pode ser utilizado para o efeito.

#### **6. Custos adicionais e encargos**

Para além da contrapartida financeira mensal, **não é devido qualquer valor a título de condomínio da Zona Comercial**. Os consumos de energia elétrica e outros serviços contratados são da responsabilidade do operador.

A **manutenção ordinária** dos quiosques é da responsabilidade do operador, competindo à subconcessionária apenas a manutenção relacionada com a **estrutura do edifício**, enquanto esta se encontrar dentro do respetivo prazo de garantia.

#### **7. Início da exploração**

A expectativa é que os contratos de ocupação e utilização dos quiosques venham a ser **celebrados durante o mês de fevereiro**, podendo a exploração iniciar-se após a assinatura do contrato e o cumprimento das formalidades contratuais e legais aplicáveis.

3. Pedido de esclarecimento recebido 19 de janeiro de 2026 às 09:14:23 WET

**Resposta:**

**1. Sobre as Cláusulas 12.ª e 13.ª do Caderno de Encargos (regras de funcionamento e resolução do contrato)**

As disposições constantes das Cláusulas 12.ª e 13.ª do Caderno de Encargos estabelecem deveres gerais de funcionamento, segurança, legalidade e regularidade da exploração, comuns a todos os operadores da Zona Comercial, tendo por finalidade assegurar o regular funcionamento da Marina do Funchal durante todo o ano civil, a proteção dos utentes e a salvaguarda do interesse público associado ao domínio público portuário. Tais disposições não configuram, nem pretendem configurar, qualquer ingerência da entidade promotora na gestão interna, na organização operacional, na estrutura de recursos humanos, na estratégia comercial ou no modelo de exploração a ser adotado pelos futuros adjudicatários.

Compete exclusivamente a cada operador, por sua conta e risco e analisado os documentos disponibilizados assegurar os meios humanos, técnicos e organizativos necessários ao cumprimento da obrigação de funcionamento contínuo, para o formato da operação contínua designada para Marina do Funchal.

**2. Sobre o cumprimento das regras ambientais e de sustentabilidade (Cláusula 12.ª, n.º 1, alínea f))**

As regras ambientais e de sustentabilidade a observar correspondem às obrigações legais e regulamentares aplicáveis à atividade desenvolvida, bem como às boas práticas ambientais correntes no setor, cujo ónus a observar é do respetivo futuro adjudicatário, não sendo exigido qualquer compromisso adicional ou específico para além do cumprimento da legislação em vigor e das condições assumidas na proposta apresentada.

**3. Sobre a aplicabilidade da Cláusula 14.ª aos quiosques**

A Cláusula 14.ª deve ser interpretada de forma adequada à tipologia dos quiosques, não sendo aplicáveis aos mesmos disposições relativas a esplanadas ou áreas exteriores inexistentes, mas a uniformização visual incide essencialmente sobre os elementos exteriores visíveis ao público e sobre os suportes de publicidade previstos, não impedindo que, no interior dos quiosques, os operadores utilizem elementos informativos necessários à divulgação dos seus serviços, desde que não contrariem as regras definidas.

**4. Sobre o prazo do contrato previsto na Cláusula 16.ª**

O contrato a celebrar tem a duração expressamente indicada na Cláusula 16.ª do Caderno de Encargos. A referência à renovação, se existir, após os 14 anos, deve ser interpretada como uma faculdade dependente do cumprimento cumulativo das condições ali previstas, não constituindo um direito automático do operador.

**5. Sobre o questionado critério do “interesse da entidade promotora” (Cláusula 16.ª, n.º 2, alínea b))**

A referência ao interesse da entidade promotora visa assegurar que a eventual renovação do contrato não compromete, à data em que tal situação ocorrer, qualquer orientação de interesse público que possa advir entre a entidade concedente, a concessionária e subconcessionária, sendo sempre sob essas premissas que toda a atuação é desenvolvida, pelo que, reitera-se, a resposta no número anterior.

**6. Sobre o pagamento da caução (Cláusula 21.ª, n.º 3)**

A prestação da caução por meio de transferência bancária para conta indicada pela Subconcessionária, a par das demais modalidades previstas, devendo tal possibilidade constar expressamente da minuta contratual.

**7. Sobre a reversão das benfeitorias (Cláusula 32.ª)**

O contrato que o futuro adjudicatário outorga é com a entidade promotora, sendo que o Caderno de Encargos define essa relação. Neste sentido, o estipulado na cláusula 32.ª é explícito no que concerne à forma da estipulação das benfeitorias.