

CONCURSO PÚBLICO N.º 01/SMF/JFO/2026 - Atribuição de Espaços Comerciais vagos nos Mercados Retalhistas dos Olivais

CONDIÇÕES DO CONCURSO

Art.º 1.º Enquadramento

1. O objeto do presente Concurso Público é a atribuição do direito de ocupação dos espaços comerciais nos quatro Mercados Retalhistas da Freguesia de Olivais, identificados nos quadros I e II do Anexo II do presente programa.
2. O concorrente deverá ter em conta se as características do espaço comercial, como seja a dimensão ou outras permitem o exercício da atividade a que se propõe, sendo da inteira responsabilidade do adjudicatário o cumprimento da respetiva legislação aplicável à atividade a que se candidata.
3. O concurso é divulgado através de edital afixado na sede da Junta de Freguesia, nos quatro mercados da Freguesia, no sítio da Internet, e em diário da república.

Art. 2.º Objeto do Concurso

1. O objeto do presente concurso resulta na atribuição de espaços vagos nos quatro Mercados da Freguesia, através da concessão de exploração, isto é, de licença de ocupação de espaço (banca e/ou loja), conforme determinado no artigo 16.º do Regulamento dos Mercados Retalhistas da Freguesia de Olivais, pelo prazo de cinco anos.

Art.º 3. Concorrentes

1. Serão admitidas a concurso pessoas singulares ou coletivas, desde que as mesmas se assumam como promotores da atividade a desenvolver e não estejam inibidas legal ou fisicamente para o efeito.

Art.º 4. Requisitos da Candidatura

Do processo de candidatura deverá constar:

1. Impresso próprio fornecido pela JF Olivais, preenchido na totalidade e assinado;
2. Cópia do Cartão de Cidadão ou do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte e, no caso de candidato em nome coletivo: cópias da certidão do registo comercial ou código de acesso à mesma, do Cartão de identificação Fiscal de Pessoa Coletiva e do Cartão de Cidadão e Cartão de Contribuinte do representante legal da firma;

3. Certidão de não dívida à segurança social e à autoridade tributária;
4. Currículo, onde constem as habilitações literárias e profissionais do candidato, experiência profissional e outros elementos considerados relevantes;
 - 4.1. Todas as informações apresentadas deverão ser comprovadas através de prova documental.
 - 4.2. Tratando-se de sociedades, deverão ser apresentados os currículos dos sócios e da própria sociedade.
5. Projeto Comercial para o espaço pretendido, contendo, entre outros elementos que possam considerar relevantes para a avaliação da candidatura: planta de instalação dos equipamentos, memória descritiva da atividade a desenvolver, comprovativos dos CAES e plano de investimentos e obras a realizar.
6. Os candidatos que pretendam adjudicar mais do que um espaço comercial deve apresentar as candidaturas em separado.
7. A atividade comercial terá de ocorrer num horário mínimo de 6h/dia, cinco dias por semana, dentro do horário, atual ou futuro, do Mercado em que está inserido o espaço comercial a que se candidata.
8. Todos os candidatos tomam conhecimento e aceitam o cumprimento integral do regulamento dos mercados retalhistas da freguesia de Olivais.
9. Serão excluídos os candidatos que:
 - i. Não reúnam os requisitos exigidos no presente aviso;
 - ii. Não apresentem os elementos essenciais à análise das candidaturas;
 - ii. Prestem falsas declarações;
 - iii. Tenham dívidas à JFO, à segurança social ou à autoridade tributária, pois estes são considerados critérios de idoneidade do requerente;
 - v. Apresentem candidaturas para as seguintes atividades:
 - Salão de Jogos e/ou Diversão Noturna; Venda Exclusiva de Criação Animal; Compra e Venda de Ouro e afins, Penhores; Estabelecimentos de Atividade Veterinária e Tosquia e outros serviços animais. Estas exclusões advêm da vocação principal dos mercados como espaços de abastecimento alimentar e comércio de proximidade, da necessidade de compatibilidade entre as diversas áreas de atividade, de questões de segurança dos espaços.
 - Exceções específicas para cada espaço, identificadas no anexo II, para garantir diversidade de atividades, dinamismo do espaço e minimizar a concorrência direta entre operadores do mesmo mercado.

Art.º 5. Esclarecimentos e visita ao local

1. Para mais esclarecimentos, os concorrentes poderão contactar o Serviço de Mercados e Feiras, através do telefone 218 540 690, do endereço de e-mail: geral@jf-olivais.pt ou presencialmente, na sede da JFO.
2. Os interessados poderão efetuar visita às instalações durante o período de apresentação das propostas, mediante agendamento prévio junto do serviço de mercados e feiras da JFO.
3. Os espaços comerciais serão entregues nas condições físicas em que são lançados a Concurso, sendo da responsabilidade do comerciante todas as obras ou trabalhos de melhoramento e adaptação à atividade comercial a desenvolver, as quais carecem sempre de autorização prévia da Junta de Freguesia de Olivais, conforme regulamento dos mercados retalhistas de Olivais. As intervenções estão também sujeitas ao cumprimento de todas as normas urbanísticas, de segurança, higiene e saúde eventualmente aplicáveis.

Art.º 6. Prazo e Local de Apresentação de Candidaturas

1. O prazo de entrega das candidaturas decorrerá entre 20 de outubro a 3 de novembro de 2026.
 2. As candidaturas deverão ser entregues em envelope opaco e fechado, contra recibo, na sede da JFO até às 17h00 do dia 3 de novembro de 2026, ou através de correio, caso em que a candidatura deverá ser rececionada no mesmo prazo, sendo o candidato o único responsável por quaisquer extravios ou atrasos.
- Morada para entrega/envio de candidaturas: Junta de Freguesia de Olivais - “CONCURSO PÚBLICO N.º01/SMF/JFO/2026 para os Mercados Retalhistas da Freguesia de Olivais”
- Rua General Silva Freire, Lote C 1849-029 Lisboa

Art.º 7. Processo de Avaliação das Candidaturas

1. As candidaturas às lojas serão analisadas com base nos elementos constantes da Grelha de Análise A do Anexo I ao presente Aviso e a classificação final resultará da aplicação da seguinte fórmula:

$$CF = 0,60 PC + 0,40 C$$

CF = Classificação Final PC = Projeto Comercial C = Currículo

- 1.1. Será aplicada majoração de 1 ponto à classificação final, para os candidatos residentes na freguesia, devendo apresentar comprovativo de morada fiscal (AT) ou atestado de residência (JFO).
- 1.2. O desempate entre candidaturas que obtenham a mesma classificação final será efetuado por um dos seguintes critérios, pela ordem indicada:
 - 1.º: Melhor Projeto Comercial; 2.º: Melhor Currículo.
2. As candidaturas aos lugares serão analisadas com base nos elementos constantes da Grelha de Análise B do Anexo I ao presente Aviso.

2.1 Será aplicada majoração de 1 ponto à classificação final, para os residentes na freguesia, devendo apresentar comprovativo de morada fiscal (Autoridade Tributária) ou atestado de residência (JFO). Esta majoração visa apoiar os residentes, promover o comércio local e o envolvimento da comunidade.

2.2 O desempate entre candidaturas com a mesma classificação final será efetuado através de sorteio entre os candidatos que obtenham a mesma classificação final.

3. O Júri do Concurso poderá solicitar aos candidatos os elementos suplementares que considere relevantes para a análise das candidaturas.

Art.º 8. Abertura das Propostas

1. A abertura pública das propostas terá lugar no dia 4 de novembro de 2026, pelas 11:00 horas, na sede da Junta de Freguesia de Olivais.

2. A abertura das propostas é realizada independentemente da presença dos candidatos.

Art.º 9. Avaliação de candidaturas e divulgação de resultados

1. Os resultados do Concurso, provisórios e finais, serão divulgados no site da JFO: www.jf-olivais.pt, publicados na Sede da JFO e enviados por email aos candidatos.

2. Será elaborado pelo Júri a lista de classificação provisória, podendo os concorrentes pronunciar-se no prazo de 10 dias úteis a contar da data de publicação, para o email: geral@jf-olivais.pt

3. Poderá ser dispensada a audiência prévia, caso apenas haja uma única proposta, para determinado lugar, nos termos do artigo 124.º alínea f) do CPA.

4. A decisão sobre as reclamações será proferida no prazo de 10 dias após a respetiva apresentação.

5. Decorrido o período de audiência prévia e após análise das eventuais pronúncias dos concorrentes será elaborado relatório final propondo o Júri a adjudicação ao órgão competente, que deliberará sobre a mesma e a emissão da licença.

7. Caso o primeiro classificado desista ou não cumpra o estipulado no presente concurso, o espaço comercial poderá ser atribuído por ordem de classificação, até ao terceiro classificado.

Art.º 10. 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.

2. Os prazos contar-se-ão a partir do dia seguinte ao do envio da notificação.

3. É responsabilidade do proponente ter o email, indicado no formulário de 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.

Art.º 11. Instalação

1. A licença de ocupação do espaço comercial será emitida no 1º dia útil do mês seguinte ao da divulgação da lista de classificações finais, tomando o comerciante posse do espaço no momento de entrega da licença e das chaves, nos casos aplicáveis.

2. Taxa mensal deverá ser liquidado até final do mês de emissão da fatura (emitida entre o dia 1 e 8)

2.1. Excetuam-se as situações em que for apresentado e deferido requerimento para execução de obras com suspensão do pagamento durante esse período.

3. O espaço deverá entrar em funcionamento no prazo de 3 meses, findo o qual, em caso de incumprimento, poderá a licença caducar.

3.1. Excetuam-se as situações em que for apresentado e deferido requerimento para execução de obras com duração superior, sendo definido outro prazo de início de atividade.

4. Os pedidos e custos com a instalação e consumo de água, eletricidade, gás ou serviços de telecomunicações serão da responsabilidade do operador titular da licença de ocupação.

Artº 12. Legislação aplicável

Na realização deste concurso e na futura ocupação dos espaços comerciais a atribuir, aplica-se o disposto no regulamento dos mercados retalhistas da freguesia e no regulamento geral de taxas e preços da Junta de Freguesia de Olivais, nas suas versões atuais e futuras.

Artº 13. Casos omissos

Em tudo o que não estiver previsto nas presentes condições, regem as disposições legais aplicáveis.

As dúvidas suscitadas na interpretação destas condições e respetivos anexos e a resolução de casos omissões são resolvidas pelo Júri do concurso, do qual não cabe recurso, no que se refere à fase interna do procedimento administrativo, sem prejuízo dos meios de impugnação administrativa ou contenciosa legalmente previstos.

ANEXO I GRELHA DE ANÁLISE A – Lojas

PROJETO COMERCIAL (60%)	<u>Estudo Prévio (40%):</u>	
	- Fraco	0
	- Satisfatório	1
	- Bom	3
	- Muito Bom	5
	Na análise do estudo prévio serão, entre outros, tidos em conta, a apresentação de plantas de instalação dos equipamentos, memória descritiva das atividades/serviços a desenvolver, investimentos e obras previstas.	
	<u>Importância do Ramo para a estrutura comercial do Mercado (60%):</u>	
	- Fraca	0
	- Satisfatória	1
	- Importante	3
	- Muito importante	5
	Será tido em conta o contributo para a diversidade/qualidade/originalidade da oferta global.	
CURRÍCULO (40%)	<u>Experiência Profissional na atividade a que se candidata (35%):</u>	
	- Não indica/sem experiência ou não comprova	0
	- Até 5 anos (inclusive)	1
	- Mais de 5 anos até 10 anos (inclusive)	3
	- Mais de 10 anos	5
	<u>Experiência Profissional noutras atividades (10%):</u>	
	- Não indica/sem experiência ou não comprova	0
	- Até 5 anos (inclusive)	1
	- Mais de 5 anos até 10 anos (inclusive)	3
	- Mais de 10 anos	5
	<u>Cursos de Formação Profissional na área da atividade a que se candidata (30%):</u>	
	- Não indica/não tem ou não comprova	0
	- Até 35 horas (inclusive)	1
	- Mais de 35 horas até 100 horas (inclusive)	3
	- Mais de 100 horas	5
	<u>Habilitações Literárias (25%):</u>	
	- Não indica ou não comprova	0
	- Até 9º ano escolaridade (inclusive)	1
	- 10.º ou 11.º ano de escolaridade	3
	- 12.º ano de escolaridade ou licenciatura ou mais	5
Acréscimo de 1 ponto à classificação final para os candidatos residentes na freguesia de Olivais		

GRELHA DE ANÁLISE B – Lugares (bancas)

CURRÍCULO	<u>Experiência Profissional na atividade comercial (35%):</u>	
	- Não indica/sem experiência ou não comprova	0
	- Até 5 anos (inclusive)	1
	- Mais de 5 anos até 10 anos (inclusive)	3
	- Mais de 10 anos	5
	<u>Experiência Profissional noutras atividades (10%):</u>	
	- Não indica/sem experiência ou não comprova	0
	- Até 5 anos (inclusive)	1
	- Mais de 5 anos até 10 anos (inclusive)	3
	- Mais de 10 anos	5
	<u>Cursos de Formação Profissional no Ramo (30%):</u>	
	- Não indica/não tem ou não comprova	0
	- Até 35 horas (inclusive)	1
	- Mais de 35 horas até 100 horas (inclusive)	3
	- Mais de 100 horas	5
	<u>Habilitações Literárias (25%):</u>	
	- Não indica ou não comprova	0
	- Até 9º ano escolaridade (inclusive)	1
	- 10º ou 11º ano escolaridade	3
	- 12º ano de escolaridade ou licenciatura ou mais	5
Acréscimo de 1 ponto à classificação final para os candidatos residentes na freguesia de Olivais		

ANEXO II

QUADRO I - LOJAS DISPONÍVEIS NOS MERCADOS RETALHISTAS DA FREGUESIA DE OLIVAIS

Localização	N.º Loja	Área (m²)	Ramo de Atividade (1)	Tx. Mensal (*)
Mercado Encarnação Norte (Rua Circular Norte)	2	25,5 m²	Livre iniciativa (b) (a)	230,27 €
	25	24,5 m²	Livre iniciativa (b) (a)	221,24 €
	23	24,5 m²	Livre iniciativa (b) (a)	221,24 €
Mercado Encarnação Sul (Praça das Casas Novas)	20	21,5 m²	Livre iniciativa (b) (a)	194,15 €
	10 e 11	21 m²	Livre iniciativa (b) (a)	189,63 €
Mercado Olivais Sul – Célula E (Rua Almada Negreiros)	11	8 m²	Livre iniciativa (b)	72,24 €
	14/14-A	27,5 m²	Livre iniciativa (b)	248,33 €

À exceção de: (a) Talho (b) Estética/Cabeleireiro

(*) – Estas taxas constam da Tabela de Taxas e Preços da Junta de Freguesia de Olivais em vigor a 31/07/2026 e reflexem apenas a ocupação do espaço em questão. Esta tabela pode sofrer atualizações periódicas.

NOTA:

Nos espaços comerciais com ramo de atividade de livre iniciativa, serão valorizados produtos e atividades não existentes ou com pouca representação no Mercado. O candidato terá de especificar o ramo de atividade que se propõe exercer e não apenas indicar os produtos.

QUADRO II - LUGARES VAGOS NOS MERCADOS RETALHISTAS DA FREGUESIA DE OLIVAIS

Localização	Lugar	metro linear de frente	Ramo de Atividade	Tx. Mensal (*)
Mercado Encarnação Norte (Rua Circular Norte)	7/setor I	2ml	Hortofrutícolas e/ou ovos, produtos regionais, biológicos e/ou gourmet, produtos pastelaria/salgados, artigos de vestuário/decoração, acessórios e/ou bijuteria, livros e brinquedos, artigos artesanais e/ou artísticos.	Cada lugar 31,62 €
	8/setor I	2ml		
	9/setor I	2ml		
	10/setor I	2ml		
	1/setor II	2ml	Peixe fresco, peixe congelado, marisco, conservas. Peixe fresco, peixe congelado, marisco, conservas.	Cada lugar 40,64 €
	2/setor II	2ml		
	3/setor II	2ml		
	4/setor II	2ml		
	5/setor II	2ml		
	6/setor II	2ml		

	7/setor II	2ml	Hortofrutícolas e/ou ovos, produtos regionais, biológicos e/ou gourmet, produtos pastelaria/salgados, artigos de vestuário/decoração, acessórios e/ou bijuteria, livros e brinquedos, artigos artesanais e/ou artísticos.	Cada lugar 31,62 €
	8/setor II	2ml		
	9/setor II	2ml		
	4/setor III	2ml		
	5/setor III	2ml		
	6/setor III	2ml		
	7/setor III	2ml		
	8/setor III	2ml		
	9/setor III	2ml		
	10/setor III	2ml		
	1/setor IV	1,5ml		
	2/setor IV	1,5ml		
	5/setor IV	1,5ml		
	6/setor IV	1,5ml		
	7/setor IV	1,5ml		
	8/setor IV	1,5ml		
	9/setor IV	1,5ml		
	10/setor IV	1,5ml		
	9/setor V	1,5ml		
	10/setor V	1,5ml		
Mercado Encarnação Sul (Praça das Casas Novas)	1/setor I	2 ml	Peixe fresco, peixe congelado, marisco, conservas. Peixe fresco, peixe congelado, marisco, conservas.	40,64
	2/setor I	6 ml		121,92
	4/setor I	2 ml		Cada lugar 40,64
	5/setor I	2 ml		Cada lugar 121,92
	6/setor I	6 ml		40,64
	7/setor I	6 ml		
	8/setor I	2ml	Hortofrutícolas e/ou ovos, produtos regionais, biológicos e/ou gourmet, produtos, pastelaria/salgados, artigos de vestuário/decoração, acessórios e/ou bijuteria, livros e brinquedos, artigos artesanais e/ou artísticos.	94,86
	1/setor II	6ml		Cada lugar 31,62 €
	2/setor II	2ml		
	3/setor II	2ml		
	4/setor II	2ml		
	5/setor II	2ml		

	10/setor II	6ml		94,86
	16/setor II	2ml		31,62 €
Mercado Olivais Sul – Célula E (Rua Almada Negreiros)	1/ setor I	2,5ml	Hortofrutícolas e/ou ovos, produtos regionais, biológicos e/ou gourmet, produtos pastelaria/salgados, artigos de vestuário/decoração, acessórios e/ou bijuteria, livros e brinquedos, artigos artesanais e/ou artísticos.	39,53
	2,3,4 / setor I	5,5ml		86,96
	5 / setor I	4ml		63,24
	6 / setor I	4ml		63,24
	1/setor II	3ml		47,43
	2/setor II	3,5ml		55,34
	3/setor II	3ml		47,43
	4/setor II	3,5ml		55,34
	1/setor III	5ml		79,05
	2 /setor III	5ml		79,05
	5 / setor III	2ml		31,62 €
	6 / setor III	2ml		31,62 €
	1 / setor IV	2,5ml		39,53
	2/ setor IV	3ml		47,43
	1/setor V	3ml		47,43
	2/setor V	3,5ml		55,34
	3/setor V	3ml		47,43
	4/setor V	3,5ml		55,34
	6/ setor VI	2ml	ovos, produtos regionais, biológicos e/ou gourmet, produtos pastelaria/salgados, artigos de vestuários/decoração, acessórios e/ou bijuteria, livros e/ou brinquedos, artigos artesanais e/ou artísticos.	15,81
	7/ setor VI	2ml		15,81
	1,2 / setor VIII	3ml	Hortofrutícolas e/ou ovos, produtos regionais, biológicos e/ou gourmet, produtos pastelaria/salgados, artigos de vestuário/decoração, acessórios e/ou bijuteria, livros e brinquedos, artigos artesanais e/ou artísticos.	47,43
	3,4 /setor VIII	3ml		47,43

(*) – Estas taxas constam da Tabela de Taxas e Preços da Junta de Freguesia de Olivais em vigor a 31/07/2026 e refletem apenas a ocupação do espaço em questão, acrescem os valores de ocupação de prateleiras em câmaras frigoríficas, fornecimento de gelo ou arrecadação, mediante pedido e disponibilidade. Esta tabela pode sofrer atualizações periódicas.

Valores em vigor na Tabela de Taxas e Preços do Regulamento Geral de Taxas e Preços da JFO a 31/07/2026, a qual pode sofrer atualizações periódicas:

Lojas	Mensal	
Até 40 m ²	9,03 €/m ²	Isento IVA
Adicional aos 40 m ²	7,22 €/m ²	Isento IVA
Agências bancárias e similares	27,10€/m2	Isento IVA
Bancas		
Hortofrutícolas, Produtos Regionais, Produtos Biológicos, Produtos de Pastelaria/Salgados, Produtos Gourmet, produtos artísticos e/ou artesanais, artigos de vestuário, acessórios e/ou bijuteria, livros e/ou brinquedos.	15,81 €/m ²	Isento IVA
Peixe Fresco, Peixe Congelado, Marisco, Conservas	20,32 €/m ²	Isento IVA
Prateleiras e arrecadações		
Camara Frigorifica por prateleira	10,19 €	acresce 23% IVA
Arrecadação Privativa	9,01 €/m ²	acresce 23% IVA
Arrecadação Coletiva	3,72 €/m ²	acresce 23% IVA
Consumo Gelo (1 caixa dia por metro linear)	23,81 €/ml	acresce 23% IVA