

EDITAL
N.º XX/2022

**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA CEDÊNCIA DO DIREITO DE
SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO, PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE
ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, DO EDIFÍCIO NASCENTE DO MERCADO
MUNICIPAL DE LEIRIA**

Gonçalo Lopes, Presidente da Câmara Municipal da Leiria, no uso das competências que lhe foram conferidas pelo Despacho n.º 10/2013 de 6 de novembro, e ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 56.º do Anexo I a Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, torna publico a deliberação tomada pelo Executivo Municipal na reunião de **06 de setembro de 2022**, determinando a abertura do procedimento de Hasta Publica para a adjudicação da cedência do direito de superfície, a título oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração, no espaço mencionado em epígrafe.

Entidade adjudicante

O presente procedimento é promovido pelo Município da Leiria, com sede na Praça do Município, 2414-006 Leiria.

Data, hora e local da praça

A hasta pública realizar-se-á no dia **02 de novembro de 2022, pelas 15 horas**, no Edifício dos Paços do Concelho do Município da Leiria, perante a comissão nomeada para o efeito.

Valor base de licitação

O valor base de licitação para adjudicação da cedência do direito de superfície, a título oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração, do espaço objeto do presente procedimento é de **€4.588.468,40 (quatro milhões quinhentos e oitenta e oito mil quatrocentos e sessenta e oito euros e quarenta cêntimos)** (valor sem impostos), não sendo admitidos lances inferiores a **€12.000,00 (doze mil euros)**.

Consulta e disponibilidade do processo

À hasta pública é aplicável o disposto no Caderno de Encargos, Programa do Procedimento, Modelo de Avaliação das Propostas e respetivos Anexos, que se encontram disponíveis, para efeitos de consulta dos interessados, na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria em www.cm-leiria.pt, podendo, ainda, ser consultados, de 2.ª a 6.ª feira, das 09:00h às 16:30h, no Balcão Único de Atendimento do Município de Leiria, pela entrada Rua Dr. João Soares, na cidade de Leiria.

Para conhecimento de todos os interessados, e devidos efeitos, publica-se o presente Edital que vai ser afixado nos locais públicos do costume do Município.

Leiria, **30 de setembro de 2022**

O Presidente da Câmara Municipal de Leiria

Gonçalo Lopes

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO, PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, DO EDIFÍCIO NASCENTE DO MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA



CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO, PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, DO EDIFÍCIO NASCENTE DO MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA

CADERNO DE ENCARGOS

Disposições gerais

Cláusula 1.ª

Objeto

1- O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a cedência do direito de superfície, a título oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração, do edifício nascente do mercado municipal de Leiria, propriedade deste Município, sito na Avenida Cidade de Maringá, inscrito na respetiva matriz predial urbana da União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, sob o artigo 11334.

2- A composição do objeto do presente procedimento consta em detalhe, das Condições Técnicas Gerais, constantes no Anexo I ao presente caderno de encargos, cujas obras de ampliação-alteração serão da responsabilidade do adjudicatário.

3- O contrato a celebrar inclui as obras de ampliação / adaptação do edifício, a respetiva contrapartida pela utilização do mesmo, bem como os respetivos encargos com o licenciamento das obras e da atividade, salvo as isenções previstas no Regulamento e tabela de taxas do Município de Leiria.

Cláusula 2.ª

Contrato

1- A cedência do direito de superfície, a título oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração, do edifício nascente do mercado municipal de Leiria, é formalizado por contrato escrito a celebrar entre o Município de Leiria e o adjudicatário, sendo este notificado para o efeito por carta registada com aviso de receção, no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da decisão de adjudicação definitiva.

2- Consideram-se integrados no contrato: os suprimentos dos erros e omissões do caderno de encargos expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar; os esclarecimentos e retificações relativos ao caderno de encargos, e os restantes elementos patenteados em concurso; a proposta do adjudicatário; os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestada pelo adjudicatário.

Cláusula 3.ª

Prazo, resgate e transmissão

- 1- A cedência do direito de superfície tem a duração de 40 (quarenta) anos, contados a partir da data da celebração do contrato.
- 2- Findo o contrato de cedência do direito de superfície, poderá o mesmo ser renovado, por períodos de 5 (cinco) anos, desde que requerido por escrito pelo superficiário com a antecedência mínima de dois meses, relativamente ao termo do prazo.
- 3- O prazo máximo da cedência do direito de superfície, incluindo as renovações, não poderá exceder 50 (cinquenta) anos.
- 4- A renovação do contrato da cedência do direito de superfície ficará sempre dependente da aceitação por parte do Município de Leiria, podendo haver lugar a revisão do preço e das condições de ocupação.
- 5- Findo o prazo do contrato da cedência do direito de superfície ou das suas renovações, considera-se o mesmo automaticamente denunciado sem necessidade de aviso prévio.
- 6- O direito de superfície não é transmissível, total ou parcialmente, sem prévia autorização do Município de Leiria, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do disposto neste preceito.

Cláusula 4ª

Obrigações do superficiário

- I- Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos e nas cláusulas contratuais, constituem obrigações do superficiário:
- a) Executar e financiar as obras de Ampliação-Alteração, do edifício nos termos do estudo de arquitetura e memória descritiva licenciados pelos serviços técnicos municipais;
 - b) Dotar o estabelecimento do equipamento de restauração necessário à exploração;
 - c) Obtenção de todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para a abertura e funcionamento do espaço, bem como os encargos delas resultantes;
 - d) Assegurar o funcionamento da sua atividade no espaço durante todo o prazo da concessão, de forma regular e contínua;
 - e) Explorar o restaurante com elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança, bem como à quantidade e qualidade do pessoal que aí presta serviço, no cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho;
 - f) Não utilizar o espaço alvo da cedência do direito de superfície para fins diferentes do

objeto do contrato;

g) Proceder ao pagamento mensal, nos termos da cláusula 7.ª

2- A execução de qualquer obra de benfeitoria por parte do superficiário é obrigatoriamente antecedida de comunicação escrita ao Município de Leiria, carecendo a mesma de prévia aprovação e autorização por escrito deste.

3- Manter os equipamentos e as instalações do restaurante em perfeito estado de conservação e funcionamento.

4- O superficiário obriga-se a manter a sua atividade, durante o prazo de vigência do contrato, salvo período de suspensão temporário ordenado pelo Município ou comunicado a este e aceite, nomeadamente em casos de força maior, atendendo o constante nas cláusulas 12.ª e 13.ª.

5- O superficiário é o único responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens.

6- O superficiário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis, e de quaisquer outras, nos termos da Cláusula 8.ª.

7- O superficiário deve proceder à limpeza diária, colocação de consumíveis e manutenção dos equipamentos / acessórios sanitários, que estão afetos a infraestrutura do espaço objeto do presente procedimento.

8- Proceder à separação adequada de resíduos sólidos urbanos, encaminhando-os para os ecopontos e recipientes de resíduos sólidos urbanos existentes.

9- O incumprimento do previsto nos números anteriores implica a cessação imediata do presente contrato.

10- O Município de Leiria, após verificação e análise da situação prevista no número anterior, pode colocar termo ao contrato, devendo para o efeito proceder a audiência prévia do superficiário.

Cláusula 5.ª

Encargos do superficiário

São da responsabilidade do superficiário todas as despesas com:

a) Taxas, licenças ou autorizações, impostos, multas, coimas ou outras penalidades, despesas de telecomunicações e outros encargos que forem legalmente devidos ou decorrentes de infrações cometidas, no âmbito da exploração do espaço;

b) Tratamento de lixos e resíduos;

c) A instalação/alteração da rede de gás, água, eletricidade e telecomunicações, bem

como as suas inspeções e certificações, devendo, para o efeito, o superficiário apresentar junto do Município de Leiria, antes do início da atividade, os competentes contratos de fornecimento.

- d) Manutenção da rede de gás, água, esgotos;
- e) A manutenção de sistemas e equipamentos elétricos/telecomunicações do espaço arrendado;
- f) A reparação de danos causados nas infraestruturas e equipamentos decorrentes da sua utilização.
- g) Restante manutenção e reparação de equipamentos do espaço arrendado, bem como os encargos resultantes de danos nas infraestruturas e equipamentos decorrentes da sua utilização.
- h) Quaisquer obras de reparação ou beneficiação do espaço arrendado, necessárias ao normal desenvolvimento da sua atividade.

Clausula 6.ª

Início e termo das obras de ampliação-alteração

- 1- O superficiário deve apresentar os projetos de especialidade para licenciamento, nos termos da legislação em vigor, no prazo máximo de 45 dias a contar da data de assinatura do contrato de concessão.
- 2- A execução das obras e instalação dos equipamentos, deverá estar concluído no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da data de assinatura do contrato.
- 3- Caso o prazo não seja respeitado, o Município de Leiria poderá autorizar a prorrogação do prazo por mais 30 dias, desde que devidamente fundamentada.
- 4- Findo prazo estabelecido no número anterior o Município de Leiria poderá considerar o presente contrato nulo e sem efeito por incumprimento do superficiário, assim como utilizar a caução do superficiário a título de indemnização.

Clausula 7.ª

Pagamentos

- 1- Pela cedência do direito de superfície do espaço, objeto do presente procedimento, será devido o valor mensal que vier a resultar do valor do direito de superfície da adjudicação, o qual não inclui imposto.
- 2- O pagamento deverá ser efetuado até ao oitavo dia do mês seguinte aquele a que diz respeito.
- 3- O pagamento deverá ser efetuado mediante transferência bancária, pagamento no

Balcão Único de Atendimento do Município de Leiria ou referência Multibanco.

4- O primeiro pagamento terá lugar no primeiro mês de início de exploração da atividade, após decorrido o período de investimento na requalificação do edifício, conforme plano de pagamentos seguinte:

- 1) A entrega em frações mensais de 4% do valor total do contrato de direito de superfície adjudicado, nos primeiros 120 meses de exploração do espaço concessionado, isto é, $Renda Mensal = Valor contrato \times 4\% / 120$;
- 2) A entrega em frações mensais de 96% do valor total do contrato de direito de superfície adjudicado, nos últimos 336 meses de exploração do espaço concessionado, isto é, $Renda Mensal = Valor contrato \times 96\% / 336$.

5- Em caso de atraso no pagamento das rendas superior a trinta (30) dias, o superficiário obriga-se a pagar, para além do valor das mensalidades em atraso, os juros de mora sobre o montante em dívida à taxa legalmente fixada para o efeito pelo período correspondente à mora.

6- O valor da cedência do direito de superfície será atualizado anualmente, em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, ocorrendo a primeira atualização um ano após a data de celebração do contrato.

Cláusula 8.ª

Responsabilidades do superficiário

1- O superficiário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes do exercício da atividade de restauração, objeto do presente procedimento, bem como pelos danos causados pelas pessoas ao seu serviço.

2- O superficiário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízos de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, ficando obrigado a manter válidas e atualizadas as apólices, devendo exibi-las sempre que o Município de Leiria o exigir:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço;
- b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente a exploração;
- c) Seguro do estabelecimento até €200.000,00 (duzentos mil euros), contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações, atividade sísmica.

3- Se o Município de Leiria tiver que assumir a indemnização de prejuízos que, nos termos do presente caderno de encargos, são da responsabilidade do superficiário, este último indemnizá-lo-á em todas as despesas que, por esse facto e seja a que título for, houver

que suportar, assistindo ao Município o direito de regresso das quantias que tiver pagado ou que tiver que pagar.

4- O Município de Leiria não responderá por quaisquer danos ou prejuízos sofridos pelo superficiário, salvo por culpa comprovada dos trabalhadores daquele Município, no exercício das respetivas funções.

Cláusula 9.ª

Caução

1- O adjudicatário garante a boa execução das condições contratuais, mediante a prestação de uma caução, a qual deverá ser efetuada até 10 (dez) dias após adjudicação definitiva, correspondendo a **1% do valor do contrato do direito de superfície adjudicado**, através de depósito em dinheiro ou garantia bancária, mediante escolha do adjudicatário.

2- A caução prestada será mantida até ao termo do contrato, findo o qual será restituída após boa receção do imóvel.

Cláusula 10.ª

Mobiliário e Equipamento

O superficiário fica obrigado a instalar todo o mobiliário e/ou equipamento necessário ao funcionamento do serviço de restauração, bem como a prover a sua manutenção, limpeza, segurança e vigilância.

Cláusula 11.ª

Fiscalização

1- O Município de Leiria reserva-se o direito de:

(a) Sempre que o entender, fiscalizar o cumprimento por parte do superficiário das presentes cláusulas, bem como do estipulado no respetivo contrato de cedência do direito de superfície e pela legislação aplicável em vigor, desde que a competência lhe esteja legalmente cometida.

(b) Endereçar ao superficiário recomendações, com vista ao bom funcionamento do espaço objeto do presente procedimento.

Cláusula 12.ª

Suspensão do contrato

1- O superficiário apenas poderá suspender o contrato quando resulte de:

- a) Ordem ou autorização escrita do Município de Leiria ou de facto que lhe seja imputável;
- b) Caso de força maior, reconhecido como tal pelo Município.

2- No caso de suspensão nos termos da cláusula anterior, o superficiário deverá comunicar ao Município, no prazo de 5 dias úteis contados da data da ocorrência, através de carta registada com aviso de receção.

Cláusula 13.ª

Resolução do contrato

1- O Município de Leiria pode resolver o contrato de cedência do direito de superfície em caso de incumprimento das obrigações legais e contratuais por parte do superficiário, nos termos da legislação aplicável.

2- Constituem fundamentos para a resolução do contrato por parte do Município de Leiria:

- a) A transmissão do espapo a qualquer título a terceiros sem autorização do Município, nomeadamente a subcontratação da concessão;
- b) Utilização do imóvel cedido por direito de superfície para fim diverso daquele a que se destina;
- c) Desobediência às instruções e recomendações do Município;
- d) Falta de pagamento do valor definido por mais de três meses, sem prejuízo de se instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida;
- e) O encerramento do espaço por um período superior a 10 (dez) dias seguidos ou interpolados, por motivos imputáveis ao adjudicatário e sem causa justificada autorizada pelo Município;
- f) Declaração de falência ou insolvência do superficiário;
- g) Oposição reiterada por parte do superficiário ao exercício dos poderes de fiscalização e controlo;
- h) Falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou pelos regulamentos aplicáveis ou pelas cláusulas do contrato de cedência do direito de superfície;

i) O falecimento ou a extinção do superficiário, tratando-se respetivamente de pessoa singular ou coletiva.

3- A resolução é efetuada mediante notificação escrita, remetida com aviso de receção.

4- Pelo acionamento das alíneas do presente n.º 2, não é devido qualquer indemnização ao superficiário ou devolução da caução, ficando ainda o superficiário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

5- O superficiário pode denunciar o contrato, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Leiria, com antecedência não inferior a 3 meses.

6- O Município de Leiria pode rescindir unilateralmente o contrato, por imperativo de interesse público, devidamente fundamentado, sem prejuízo do pagamento de justa indemnização ao superficiário.

Cláusula 14.ª

Extinção do contrato de concessão

Findo o contrato, por qualquer das formas contantes das cláusulas anteriores ou por caducidade, as benfeitorias que tenham sido realizadas no espaço, objeto do presente contrato, reverterem para o Município de Leiria, sem que o superficiário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.

Cláusula 15.ª

Devolução do Espaço

1- O espaço objeto do presente contrato deve ser entregue em perfeito estado de conservação e limpeza e livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 20 (vinte) dias úteis após a data em que ocorrer a resolução, a denúncia ou a caducidade do contrato de cedência do direito de superfície.

2- Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo superficiário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do restaurante devem ser removidos no prazo referido no número anterior.

3- Os bens do superficiário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, parede, teto ou outras partes do restaurante e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não podem ser retirados, revertendo a sua propriedade para o Município de Leiria, sem que o adjudicatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.

Cláusula 16.ª

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 17.ª

Horário de funcionamento

O espaço cedido funciona em horário a fixar de acordo com as normas em vigor no Município para os estabelecimentos do mesmo tipo, devendo privilegiar a abertura ao público durante o período de funcionamento dos equipamentos em que o espaço está inserido.

Cláusula 18.ª

Comunicações e notificações

- 1- Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas deverão ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
- 2- Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deverá ser comunicada à outra parte.

Cláusula 19.ª

Legislação Aplicável

Em tudo o que se revelar omissivo, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável as autarquias locais, Código do Procedimento Administrativo, o Código dos Contratos Públicos e o Código Civil.

ANEXO I – Condições Técnicas Gerais

LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em causa, delimitado na Figura 1, está localizado em Avenida Cidade de Maringá, União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, em Leiria, sendo adjacente ao Largo Capitão Salgueiro Maia.

Coordenadas de Identificação do Imóvel:

Latitude: 39°74'96"N

Longitude: 8°80'56"W



Figura 1: Localização do imóvel – Ortofotomapa de 2018 (Fonte http://mapasonline.cm-leiria.pt/MuniSIGInter/Html5Viewer/index.html?viewer=EPLOC_V2.EPLOC_V2)

DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel, com uma área total dos pisos 0 e 1 de 2.002,63 m², tem uma configuração retangular e distribui-se por dois pisos acima da cota de soleira, existindo ainda cave para apoio à atividade.

Nas Figura 2 e Figura 3 estão representados os espaços do rés-do-chão e do 1.º andar do corpo nascente.

O edifício tem um desenvolvimento longitudinal em relação ao arruamento público, com uma orientação nascente-poente, sendo o alçado principal do lado norte.

Fazem parte do mesmo edifício, no lado poente, as instalações do mercado municipal e da Startup Leiria.

Há uma passagem ao nível do piso 1 a unir os dois corpos, nascente e poente.

A construção é antiga, foi tendo alguma manutenção, mas carece de uma intervenção profunda de atualização de arquitetura e infraestruturas, até para acompanhar a intervenção que está a ser efetuada no corpo poente. No âmbito dessa intervenção há também um melhoramento das fachadas do edifício do corpo nascente, mas que não abrangerá o seu interior.

O corpo nascente já não está a ser utilizado, com a deslocalização dos comerciantes do mercado que ocupavam o rés-do-chão para o corpo poente e com a localização das associações que ocupam o 1.º andar em outros imóveis do Município.

O arruamento público adjacente encontra-se infraestruturado, assim como o próprio edifício, nomeadamente com as redes de: abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, de abastecimento de gás natural (não existe ainda no edifício, apenas no arruamento), de fornecimento de energia elétrica e rede de telecomunicações.

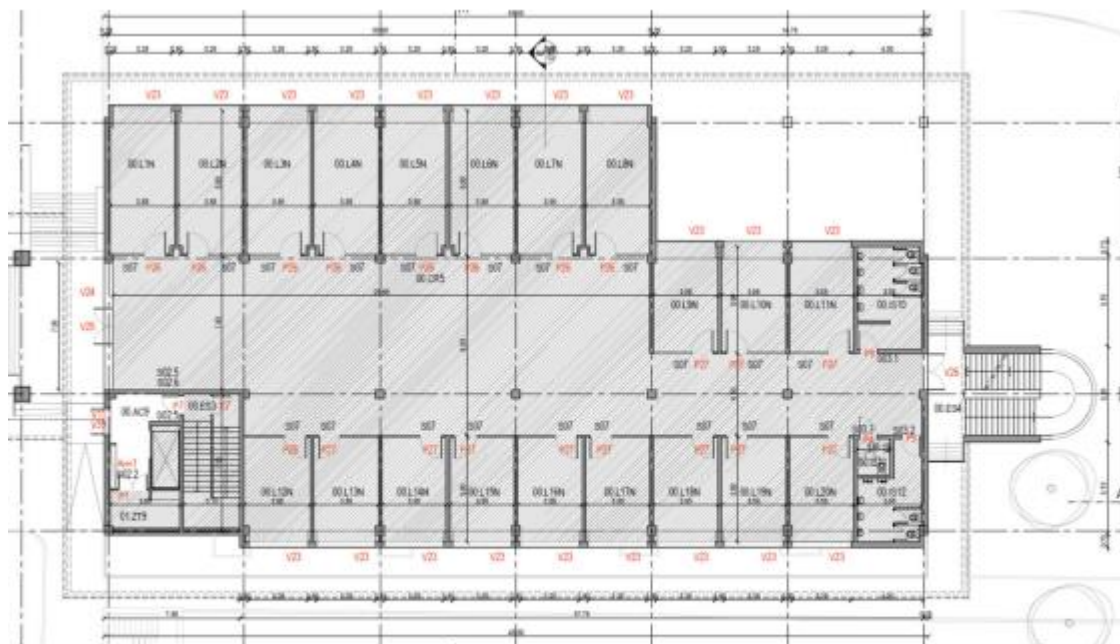


Figura 2: Planta do rés-do-chão do corpo nascente do Mercado Municipal (extrato das plantas de arquitetura fornecidas para este estudo)

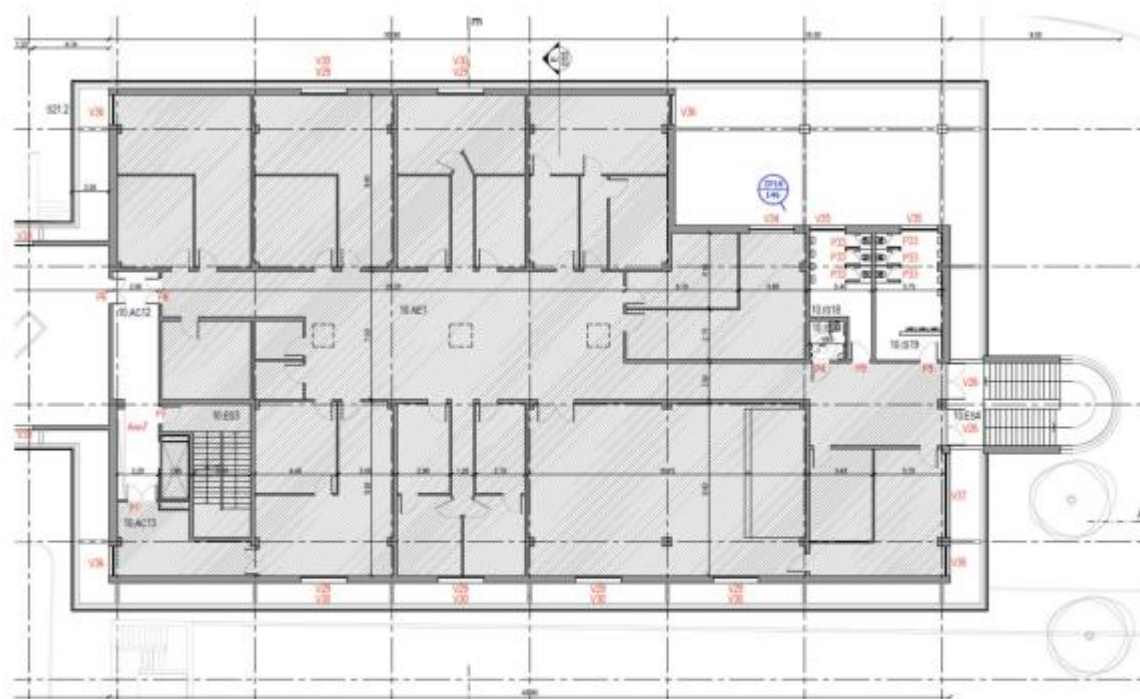


Figura 3: Planta do 1.º andar do corpo nascente do Mercado Municipal (extrato das plantas de arquitetura fornecidas para este estudo)

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO, PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, DO EDIFÍCIO NASCENTE DO MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA



PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO, PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, DO EDIFÍCIO NASCENTE DO MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

O presente procedimento de hasta pública foi determinado por deliberação da Câmara Municipal de Leiria, tomada em sua reunião ordinária de ___ de _____ de 2022, ao abrigo da alínea qq) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada, com autorização da Assembleia Municipal de Leiria tomada por deliberação em sua sessão de ___ de _____ de 2022, nos termos do disposto na alínea p) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo diploma legal, e rege-se pelas disposições seguintes:

ARTIGO 1.º

Identificação da entidade contratante

O presente procedimento é promovido pelo Município de Leiria, pessoa coletiva de direito público n.º 505181266 com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, telefone n.º 244 839 500, portal em cm-leiria.pt, correio eletrónico cmleiria@cm-leiria.pt.

ARTIGO 2.º

Comissão da hasta pública

- 1- O procedimento de hasta pública é dirigido por uma comissão, composta por um presidente, dois vogais e dois suplentes.
- 2- Os membros da comissão são designados por deliberação camarária.

ARTIGO 3.º

Objeto da hasta pública

1 - O presente procedimento de hasta pública tem por objeto estabelecer as normas da cedência do direito de superfície, a título oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração, do edifício nascente do Mercado Municipal de Leiria, integrado no domínio privado do Município de Leiria, sito em Carpalho, situado na Avenida Cidade de Maringá, na cidade da Leiria, inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho de Leiria, sob o artigo n.º 11334, o qual se encontra melhor identificado no Anexo I do Caderno de Encargos.

2 - As Condições Técnicas Gerais a respeitar no presente procedimento encontram-se anexas ao caderno de encargos.

ARTIGO 4.º

Visita ao local

- 1- O espaço destinado a restaurante, objeto da presente concessão, pode ser visitado pelos interessados a partir do dia **01 de outubro de 2022**, até ao penúltimo dia anterior à data da realização da hasta pública, desde que requerido por escrito ao Presidente da Comissão do presente procedimento, ou via telefone para o n.º 244 839 500, com

antecedência de pelo menos, dois dias úteis, relativamente à data pretendida.

2- Na resposta ao requerente é indicado o dia e a hora da visita ao local, que será acompanhado por um colaborador do Município de Leiria.

3- O horário da visita decorrerá das 10h00 as 12h00 e das 14h00 as 17h00.

ARTIGO 5.º

Elementos disponíveis e esclarecimentos

1- Todos os elementos relativos a este procedimento por hasta pública encontram-se disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria em www.cm-leiria.pt, podendo, ainda, ser consultados, de 2.ª a 6.ª feira, das 09:00h às 16:30h, no Balcão Único de Atendimento do Município de Leiria, pela entrada Rua Dr. João Soares, na cidade de Leiria.

2- Os esclarecimentos que sejam necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento devem ser solicitados pelos interessados, por escrito, ao Presidente da Comissão do presente procedimento, até ao 5.º (quinto) dia a contar da data da publicação dos Editais.

3- Os esclarecimentos a que se refere o número anterior são prestados por escrito, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis a contar da data de receção do pedido.

4- Os esclarecimentos apresentados passarão a fazer parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência, sendo a sua divulgação realizada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria em www.cm-leiria.pt, junto às peças do procedimento.

ARTIGO 6.º

Erros e omissões do Caderno de Encargos

1- Os interessados podem, por escrito, apresentar ao Presidente da Comissão do presente procedimento, até ao 10.º (décimo) dia útil anterior à realização da Hasta Pública, uma lista na qual identifiquem, expressa e inequivocamente, os erros e as omissões do caderno de encargos detetados e que digam respeito a aspetos ou dados que se revelem desconformes com a realidade, devendo aquela dar resposta até ao 5.º (quinto) dia útil anterior à realização da Hasta Pública.

2- Os erros e omissões identificados e mencionados no número anterior fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência, sendo a sua divulgação realizada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria em www.cm-leiria.pt, junto às peças do procedimento.

ARTIGO 7.º

Realização do Ato Público

1- A hasta pública realizar-se-á no Edifício dos Paços do Concelho do Município de Leiria, [no dia 02 de novembro de 2022, pelas 15 horas](#), perante a comissão nomeada para o efeito.

2- A data da realização da hasta pública poderá ser adiada por motivo ponderoso e justificado, sendo dada publicidade deste facto mediante a publicação de edital, e no sítio da Câmara Municipal de Leiria em <http://www.cm-leiria.pt>

- 3- À hasta pública pode assistir qualquer interessado devidamente identificado, conforme números seguintes.
- 4- As pessoas singulares que assistem em nome próprio deverão identificar-se mediante exibição do cartão de cidadão, bilhete de identidade ou documento equivalente.
- 5- Os representantes das pessoas coletivas deverão identificar-se mediante exibição do cartão de cidadão, bilhete de identidade ou documento equivalente, e adicionalmente documento que comprove que se encontra habilitado a representar, nomeadamente a certidão comercial no caso das pessoas com poderes para obrigar.
- 6- Para intervir na praça, nomeadamente para efeitos de licitação e arrematação, os interessados ou seus representantes deverão estar habilitados para o efeito através de documento comprovativo da concessão de poderes, sendo que apenas as entidades candidatas à concessão que apresentem proposta escrita, no âmbito dos artigos 8.º, 9.º, 10.º e 11.º, são elegíveis para o fazer.

ARTIGO 8.º

Entidades candidatas

- 1- Podem apresentar proposta as pessoas coletivas, que exerçam as atividades incluídas na Secção I — Restauração e similares, de acordo com a classificação portuguesa das atividades económicas, revisão 3, anexa ao Decreto-Lei n.º 381/2007 de 14 novembro, isto é, aquelas incluídas na Divisão 56.
- 2- As entidades com atividades elegíveis no número anterior têm ainda, de ter situação fiscal e contributiva regularizada ao Estado, de ter situação em relação a dívidas regularizada ao Município, de não se encontrarem em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem ter o respetivo processo pendente.

ARTIGO 9.º

Apresentação de proposta

- 1- As entidades candidatas deverão apresentar a sua proposta no dia do ato público da hasta pública, numa pen drive, redigida com o anexo I ao presente documento, com um valor para arrematação igual ou superior à base inicial de licitação, conforme o referido no artigo 12.º, em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo, o proponente e a hasta pública a que respeita.
- 2- A proposta e os documentos que a acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa e todos os documentos devem ser assinados pelos proponentes ou seus representantes legais.

ARTIGO 10.º

Documentos que constituem a proposta

- 1- As propostas são constituídas pelos seguintes documentos:
 - a) Proposta, na qual o proponente indique o seu nome, número de identificação fiscal, número do bilhete de identidade ou cartão de cidadão, a denominação social da pessoa coletiva que representa, o respetivo número fiscal, a sede, código de certidão permanente ou fotocópia da certidão da conservatória do registo comercial atualizada, podendo ser utilizada a minuta da proposta constante do Anexo I do presente Programa do Procedimento;
 - b) Fotocópia do cartão de identificação fiscal e fotocópia do bilhete de identificação ou fotocópia do cartão de cidadão do proponente;
 - c) Fotocópia da certidão atualizada da Conservatória do Registo Comercial ou código de certidão permanente;
 - d) Declaração do interessado de aceitação do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo II.

- e) Estudo preliminar da empreitada de intervenção no Edifício, incluindo peças escritas e desenhadas, entre as quais Memória Descritiva do projeto, que sustente o valor de investimento proposto.
 - f) Plano de Negócios da atividade no Edifício, que compreenda um estudo económico com um período mínimo de 15 anos das fases de investimento e exploração da atividade, incluindo Memória Descritiva do projeto, que sustente o valor de renda proposto.
 - e) Plano de Marketing da atividade no Edifício.
- 2- O Município de Leiria reserva-se no direito de requisitar os documentos que se verifiquem adequados à correta análise da proposta apresentada.

ARTIGO 11.º

Exclusão das propostas

Serão excluídas as propostas que:

- a) Sejam extemporâneas;
- b) Não contenham os documentos exigidos nos termos do artigo 10.º
- c) Não respeitem as normas do presente programa e do respetivo caderno de encargos.
- d) [Contenham proposta de investimento de requalificação do edifício inferior a €2.990.000,00.](#)

ARTIGO 12.º

Valor base de licitação

1- O valor base de licitação para adjudicação da cedência do direito de superfície, a título oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração, do espaço objeto do presente procedimento é de [€4.588.468,40 \(quatro milhões quinhentos e oitenta e oito mil quatrocentos e sessenta e oito euros e quarenta cêntimos\)](#), sendo que o valor base será atualizado para o maior valor proposto, conforme n.º 2 do artigo 13.º.

2- [O valor base de licitação encontra-se definido por relatório de avaliação imobiliária, de 23 de abril de 2020 e subsequente atualização, de 31 de agosto de 2022.](#)

ARTIGO 13.º

Praça

- 1- A praça inicia-se com a identificação dos interessados presentes e com a identificação do espaço objeto do procedimento de hasta pública, seguindo-se a abertura das propostas recebidas, caso existam.
- 2- As propostas serão abertas e ordenadas pela comissão de hasta pública, por ordem decrescente do valor da proposta, sendo que o valor base é atualizado para o maior valor proposto.
- 3- A licitação efetua-se a partir da proposta de renda mais elevada ou, se não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado no edital de publicação.
- 3- São aceites lanços mínimos ou múltiplos de [€12.000,00 \(doze mil euros\)](#), acima do valor da proposta mais elevada.
- 4- Não são admitidas licitações de valor igual ou inferior ao valor da proposta mais elevada.

5- O ato de licitação termina quando a presidente da Comissão da Hasta Pública tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

6- Para aplicação dos critérios de adjudicação, prevalece:

(a)- A ordenação inicial das propostas, conforme número 2 do presente artigo, caso não tenha havido licitações adicionais;

(b)- A ordenação final que venha a existir, após término do ato de licitação, conforme número 5 do presente artigo.

ARTIGO 14.º

Critérios de adjudicação

Os critérios de adjudicação da cedência do direito de superfície, a título oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração, melhor identificado no Anexo I do caderno de encargos, são os apresentados no Modelo de Avaliação das Propostas, que é parte integrante deste procedimento.

ARTIGO 15.º

Adjudicação

1- No ato público, não há lugar a adjudicação provisória do arrendamento do imóvel a quem tenha oferecido o valor de renda mais elevado.

2- A adjudicação provisória fica dependente da análise das propostas e aplicação dos critérios de adjudicação à lista ordenada de propostas decorrente da praça, pela Comissão de Hasta Pública.

3- Após publicitação da lista de ordenação final provisória, as entidades candidatas dispõem de 10 (dez) dias para, se o desejarem, pronunciarem-se por escrito ao Presidente da Comissão de Hasta Pública, com vista à análise dos argumentos apresentados.

4- Após análise dos argumentos e deliberação da Comissão de Hasta Pública acerca dos mesmos, é publicitada a lista de ordenação final, havendo lugar a adjudicação provisória à entidade classificada em primeiro lugar.

5- O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para a Segurança Social, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data da adjudicação provisória. A não apresentação destes documentos, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva.

6- Não terá lugar a adjudicação quando se verifique a prestação de falsas declarações ou falsidade de documentos.

7- O Município da Leiria reserva-se o direito de não adjudicar definitivamente o contrato de concessão, se motivos supervenientes de fundamentado interesse público o justificarem.

8- A adjudicação definitiva fica pendente da deliberada em reunião da Câmara Municipal da Leiria, devendo o adjudicatário definitivo proceder ao pagamento da caução no prazo de 10 (dez) dias.

9- A falta de pagamento do valor da caução, no prazo indicado no ponto anterior, tornará nula a adjudicação.

10- Se a não adjudicação definitiva se dever a motivo imputável ao Município da Leiria, a importância recebida será restituída, sem necessidade de requerimento do adjudicatário. Se a não adjudicação definitiva se fundamentar em motivo imputável ao adjudicatário, perderá este o direito ao montante já pago.

11- Em caso de anulação da adjudicação, ou de não adjudicação, por causa imputável ao interessado, poder-se-á proceder à adjudicação à entidade que tenha apresentado a lanço imediatamente inferior ao valor da arrematação.

12- À Câmara Municipal reserva-se o direito de não adjudicar a concessão, no caso de entender não estar devidamente salvaguardado o interesse municipal.

ARTIGO 16.º

Celebração do contrato de cedência

1- O contrato será celebrado em data e hora a designar pelo Município da Leiria, sendo o adjudicatário notificado por carta registada com aviso de receção, com antecedência de 10 dias.

2- No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixados para a efeito (salvo prova de que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e que considerado justificação bastante), ou tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito, revertendo o valor já pago a favor do Município de Leiria.

ARTIGO 17.º

Legislação aplicável

Em tudo o que se revelar omissão, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei nº280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável as autarquias locais e o Código do Procedimento Administrativo, Código dos Contratos Públicos e o Código Civil.

[Leiria, 30 de setembro de 2022](#)

O Presidente da Câmara Municipal da Leiria

Gonçalo Lopes

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO, PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMO ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, DO EDIFÍCIO NASCENTE DO MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES, LEIRIA.

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal
de Leiria

(nome).....Cf n.º..... portador (a) do BI/CC n.º, emitido em...../
válido até ____/____/_____(estado civil)....., residente em..... (rua/Lugar)
.....(CP) _____ -____, _____, endereço eletrónico
.....(TELEFONE: Telemóvel)....., (se pessoa coletiva deverá indicar o
nome da sociedade, sede, o número de pessoa coletiva, endereço eletrónico, telefone de
contacto, bem assim como a indicação do(s) representante(s) legal(ais) da sociedade), vem
apresentar a sua proposta para adjudicação da cedência do direito de superfície, a título
oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração do Edifício
Nascente do Mercado Municipal de Leiria, designado no Anexo I ao Programa de Procedimento
como _____,
comprometendo-se a cumprir integralmente o Programa de Procedimento aprovado.

Nestes termos, declara, para todos os legais efeitos, sob compromisso de honra que:

1. Propõe, a título de pagamento da cedência do direito de superfície do espaço em causa o valor seguinte:

..... € _____(algarismos e
por extenso);

Informações adicionais a respeito da proposta apresentada:

.....

.....

Data _____

Assinatura _____

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO SOB COMPROMISSO DE HONRA

1- -----

(nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (l) -----

(firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tornado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de Hasta Pública para cedência do direito de superfície, a título oneroso, para instalação e exploração como estabelecimento de restauração, do Edifício Nascente do Mercado Municipal de Leiria, 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- Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (3) [ou os titulares dos seus órgãos (4)] (5);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (6) [ou os titulares dos seus órgãos sociais (7)] (8);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social (9);

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos (10);

f) Não foi objeto de aplicação de sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto — Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, no artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de junho, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos (11);

g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código de Trabalho (12);

h) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeito ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada (13);

i) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (14) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência mo foram condenados por alguns dos seguintes crimes (15)] (16):

i) Participação em atividades de uma organização criminosa;

ii) Corrupção;

iii) Fraude;

iv) Branqueamento de capitais.

2- 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 conta-ordenação muito grave, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

3- 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 a declaração que constitui o anexo II do referido Código, bem como os documentos comprovativos de que se encontra nas situações previstas nas alíneas b),d), e) e i) do n.º 2 desta declaração.

2- O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivos que lhe seja imputável, determine a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

.. (local)-----, (data)-----de -----de-----

Assinatura: _____

- (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) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (8) Declaração consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (9) Declaração consoante a situação.
- (10) Declaração consoante a situação.
- (11) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (12) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (13) Declarar consoante a situação.
- (14) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (16) Declaração consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO, PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO, DO EDIFÍCIO NASCENTE DO MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA



MODELO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

REGULAMENTO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Capítulo I - Disposições Gerais

Cláusula 1ª | Regulamento

O presente regulamento visa definir o enquadramento procedimental, organizacional e metodológico para a apreciação, análise, avaliação e classificação das propostas, com vista à formulação de uma proposta de decisão final do procedimento a submeter ao órgão competente para autorizar a realização da adjudicação definitiva.

Cláusula 2ª | Objeto do regulamento

Para efeitos de análise das propostas serão considerados os documentos apresentados pelos concorrentes sem prejuízo do júri do procedimento solicitar esclarecimentos nos termos do artigo 72.º do CCP.

Capítulo II – Análise e Avaliação das Propostas

Cláusula 3ª | Objetivo

1. As propostas serão analisadas e avaliadas em função dos seguintes fatores e subfatores:

(Exemplos a adaptar caso a caso)

Fator	Subfatores	Ponderação
P: Preço	P: Avaliado de acordo e com a fórmula descrita no n.º 1 da cláusula 4.ª do presente regulamento	40%
QT: Qualidade Técnica	QT: Descritos e avaliados de acordo com o n.º 2 da cláusula 4.ª, do presente regulamento	60%
TOTAL:		100%

Notas:

- (1) Um fator pode ser subdividido em vários subfatores;
- (2) O total das ponderações não pode ultrapassar os 100%.
2. As propostas dos concorrentes serão analisadas e avaliadas e, em função disso, hierarquizadas por ordem decrescente de pontuação, calculada de acordo com a fórmula seguinte:
PF = 40% x VP + 60% x VQT, em que PF é a pontuação final da proposta, em escala numerada de 0 a 100, VP é o valor atribuído ao Preço da proposta e VQT o valor atribuído à Qualidade Técnica da proposta.
3. A proposta economicamente mais vantajosa corresponderá à que obtiver melhor pontuação final, arredondada até à terceira casa decimal.
4. Os fatores têm de ser todos medidos na mesma escala numerada, não sendo possível somar grandezas que não sejam dimensionalmente homogéneas, pois impede que a soma tenha qualquer significado.

Cláusula 4ª | Metodologia de Avaliação

1. O fator Preço será avaliado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VP = 100 \times [(Pc - Pbase)/(Pmáx - Pbase)]$$

Em que,

Pbase: Preço base inicial do procedimento;

Pc: Preço licitado pelo concorrente;

Pmáx: Preço máximo licitado no ato de licitação.

(Exemplos a adaptar caso a caso)

Devem ser definidos sempre pelos menos 4 níveis de pontuação

2. Pontuação do fator Qualidade Técnica:

Os subfactores correspondem aos documentos que constituem a proposta, conforme artigo 10.º do Programa do Procedimento de Hasta Pública:

sf1 - Estudo preliminar da empreitada de intervenção no Edifício;

sf2 - Plano de Negócios da atividade no Edifício;

sf3 - Plano de Marketing da atividade no Edifício.

A pontuação de cada subfator será atribuída através da escala de classificações seguintes:

Nível	Pontuação	Descrição
Bom	100	O conteúdo do subfator responde de forma detalhada ao pretendido
Suficiente	50	O conteúdo do subfator responde de forma genérica ao pretendido
Insuficiente	0	O conteúdo do subfator não responde de forma adequada ao pretendido

A pontuação de cada proposta no fator QT - qualidade técnica (V_{QT}), será obtida pela soma ponderada das pontuações nos subfactores sf1, sf2 e sf3 de acordo com o estabelecido na seguinte fórmula:

$$V_{QT} = 35\% \times sf1 + 35\% \times sf2 + 30\% \times sf3$$

Cada subfator será avaliado face à existência dos elementos descritos nas tabelas infra, e a pontuação atribuída resultando da média simples dos níveis desses elementos.

2.1. Subfator sf1 - Estudo preliminar da empreitada será avaliado do seguinte modo:

Sf1: Estudo preliminar da empreitada	Insuficiente	Suficiente	Bom
Resumo da Memória Descritiva		A proposta descreve genericamente	A proposta descreve resumidamente,

		a justificação para o valor do investimento no edifício.	além da justificação para o valor do investimento no edifício: (a) a justificação da necessidade das intervenções no edifício; (b) a indicação e justificação das especialidades técnicas da intervenção.
Cronograma da duração global e de cada fase		O cronograma identifica a duração global do projeto e a duração de cada uma das fases identificadas.	O cronograma para além de identificar a duração global do projeto e das suas respetivas fases, identifica: a) a duração e conclusão de cada uma das fases identificadas, em termos relativos, com referência à data de início da empreitada; b) identificação das fases consideradas críticas; c) eventuais condicionantes que possam implicar a dilação do prazo das fases críticas e da globalidade do projeto; d) planos de contingência relativos às eventuais condicionantes identificadas na alínea anterior.
Peças escritas		A proposta descreve genericamente a justificação para o valor do investimento no edifício.	A proposta descreve detalhadamente, além da justificação para o valor do investimento no edifício: (a) a adequação da edificação à utilização pretendida; (b) a inserção urbana e

			<p>paisagística;</p> <p>(c) a adequação às infraestruturas e redes existentes;</p> <p>(d) os parâmetros urbanísticos;</p> <p>(e) as características da construção;</p> <p>(f) o mapa preliminar das quantidades de trabalho da empreitada.</p>
Peças desenhadas		A proposta descreve o projeto, apresentando plantas pré-requalificação	A proposta descreve o projeto, apresentando plantas preliminares da requalificação, que completam a descrição das peças escritas.

2.2. Subfator sf2 – Plano de Negócios será avaliado do seguinte modo:

Sf2: Plano de Negócios	Insuficiente	Suficiente	Bom
Resumo da Memória Descritiva		A proposta descreve genericamente a justificação para o valor de renda oferecido.	A proposta descreve resumidamente, além da justificação para o valor de renda oferecido: <ul style="list-style-type: none"> (a) a empresa; (b) a justificação da necessidade do empreendimento; (c) que produtos ou serviços serão vendidos, a que clientes e mercados e com que vantagens competitivas; (d) a valorização dos produtos endógenos de Leiria; (e) a dinamização de sinergias locais regionais.
Descrição da Empresa / empreendimento		A proposta descreve genericamente a(s) atividade(s) da empresa, bem como a sua missão e visão.	A proposta descreve detalhadamente a empresa e os seus empreendimentos, o seu histórico, estrutura organizacional, parcerias, serviços terceirizados, como também os principais clientes atuais,

			fornecedores e concorrentes, e o crescimento/faturação dos últimos anos da empresa.
Planeamento estratégico do Negócio		A proposta descreve genericamente o(s) objetivo(s) e a(s) meta(s) do negócio no edifício, bem como a missão e visão da atividade a desenvolver.	A proposta descreve detalhadamente a necessidade do empreendimento, o(s) objetivo(s) e a(s) meta(s) do negócio no edifício, os parceiros, apresenta a análise SWOT, bem como a missão e visão da atividade a desenvolver.
Fases da atividade		A proposta apresenta uma descrição genérica das fases relativamente às atividades a desenvolver no âmbito da presente concessão.	A proposta apresenta uma descrição detalhada das fases relativamente às atividades a desenvolver no âmbito da presente concessão, identificando e justificando as fases consideradas críticas, bem como abordando, nomeadamente, e para cada uma das fases: <ul style="list-style-type: none"> a) os principais objetivos; b) os principais riscos associados; c) as metodologias e abordagens normalmente utilizadas pelo concorrente com vista a atingir os objetivos e a mitigar os riscos previamente identificados; d) as eventuais adaptações à metodologia normalmente utilizada que venham a ser identificadas como necessárias tendo em atenção a especificidade do trabalho a desenvolver.
Cronograma da duração global e de cada fase		O cronograma identifica a	O cronograma para além de identificar a

		<p>duração global do projeto e a duração de cada uma das fases identificadas.</p>	<p>duração global do projeto e das suas respetivas fases, identifica:</p> <p>a) a duração e conclusão de cada uma das fases identificadas, em termos relativos, com referência à data de início da empreitada;</p> <p>b) identificação das fases consideradas críticas;</p> <p>c) eventuais condicionantes que possam implicar a dilação do prazo das fases críticas e da globalidade do projeto;</p> <p>d) planos de contingência relativos às eventuais condicionantes identificadas na alínea anterior.</p>
Produtos e Serviços		<p>A proposta descreve genericamente os produtos e serviços a oferecer ao mercado no âmbito da atual concessão.</p>	<p>A proposta descreve detalhadamente que produtos ou serviços serão vendidos, a que clientes e mercados e com que vantagens competitivas; a valorização dos produtos endógenos de Leiria; a dinamização de sinergias locais regionais; bem como fatores tecnológicos envolvidos, pesquisa e desenvolvimento, e se detém marca e/ou patente de produtos.</p>
Análise do Mercado		<p>A proposta descreve genericamente o mercado consumidor dos produtos e serviços a oferecer no âmbito da atual concessão, bem como potenciais fornecedores e</p>	<p>A proposta descreve detalhadamente o segmento de mercado e as características dos consumidores, a análise da concorrência, os riscos do negócio, bem como abordagens de modo a mitigar os riscos identificados.</p>

		concorrentes.	
Estudo Económico		A proposta descreve genericamente os investimentos, as despesas e as receitas nas fases de investimento e exploração, justificando o valor de renda oferecido.	A proposta justifica o valor de renda oferecido e descreve detalhadamente: (a) os investimentos no edifício, bem como nos equipamentos necessários à atividade, na seleção e recrutamento de pessoal, na consultadoria e serviços de apoio, e noutras rúbricas relevantes da fase de investimento; (b) as despesas fixas e variáveis do processo produtivo seja em matérias-primas, em fornecimentos e serviços externos, em recursos humanos, e outras; (c) as receitas do processo produtivo.
Fontes de Financiamento		A proposta descreve genericamente as fontes de financiamento dos investimentos e despesas.	A proposta descreve detalhadamente as fontes de financiamento dos investimentos e despesas, o cronograma das modalidades de financiamento, os riscos, bem como estratégias de mitigação dos riscos identificados.
Rentabilidade do projeto		A proposta descreve genericamente a rentabilidade do projeto.	A proposta descreve detalhadamente a rentabilidade do projeto usando os métodos da TIR e do VAL, identificando cenários e riscos, bem como estratégias de mitigação dos riscos identificados.

2.1. Subfator sf3 – Plano de Marketing será avaliado do seguinte modo:

Sf3: Plano de Marketing	Insuficiente	Suficiente	Bom
Resumo da Memória Descritiva		A proposta descreve genericamente ações de	A proposta descreve resumidamente: (a) a situação

		marketing da atividade e do edifício objeto da presente concessão.	atual de marketing da empresa; (b) a justificação das oportunidades de marketing do empreendimento; (c) os objetivos e programas de ação de marketing; (d) a valorização dos produtos endógenos de Leiria; (e) a dinamização de sinergias locais regionais.
Cronograma da duração global e de cada fase		O cronograma identifica a duração global do projeto de marketing e a duração de cada uma das fases identificadas.	O cronograma para além de identificar a duração global do projeto de marketing e das suas respetivas fases, identifica: a) a duração e conclusão de cada uma das fases identificadas, em termos relativos, com referência à data de início das ações de marketing; b) identificação das fases consideradas críticas; c) eventuais condicionantes que possam implicar a dilação do prazo das fases críticas e da globalidade do projeto; d) planos de contingência relativos às eventuais condicionantes identificadas no ponto anterior.
Planeamento estratégico do Marketing		A proposta descreve genericamente o(s) objetivo(s) e a(s) meta(s) do Marketing da atividade no edifício objeto da presente concessão.	A proposta descreve detalhadamente a análise interna e externa, a análise SWOT, o marketing mix, os objetivos estratégicos e os programas de

		ação, identificando os riscos e apresentando estratégias de mitigação dos riscos identificados.
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Cláusula 5.ª | Classificação das propostas

- 1 A ordenação das propostas que se encontrem em igualdade de pontuação é efetuada, de forma decrescente, em função da pontuação obtida por cada uma delas no fator Preço.
- 2 Subsistindo o empate, a ordenação daquelas é efetuada de forma decrescente, pela pontuação obtida por cada uma delas no fator Qualidade Técnica.
- 3 Caso continue a subsistir o empate entre duas ou mais propostas, serão as mesmas ordenadas de forma decrescente, em função do maior investimento proposto para o edifício objeto da presente concessão.

(Nota: por ordem decrescente de importância do fator)

Cláusula 6.ª | Relatório Preliminar

O júri do procedimento, com base nas propostas e na análise que às mesmas tiver realizado, elaborará fundamentadamente o relatório preliminar que documentará os trabalhos executados pela comissão, a apreciação efetuada e o modo com foi avaliado o mérito de cada uma das propostas, e estabelecerá com aquele fundamento, a classificação das propostas dos concorrentes por ordem decrescente de mérito.

Cláusula 7.ª | Audiência Prévia

O júri do procedimento submeterá o Relatório Preliminar à audiência prévia dos concorrentes, concedendo-lhes, para o efeito, o prazo de 5 dias úteis, *nos termos do artigo 123.º, aplicável por força do artigo 147.º*, ambos do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 8.ª | Relatório Final

Ponderadas as observações dos concorrentes em sede de audiência prévia, se existirem, o júri do procedimento elaborará um relatório final fundamentado, nos termos do disposto no artigo 148.º do CCP, no qual indicará o objeto do procedimento e o seu conteúdo e formulará uma proposta de decisão final do procedimento.