

Município de Leiria
Câmara Municipal

Divisão de Contratação Pública

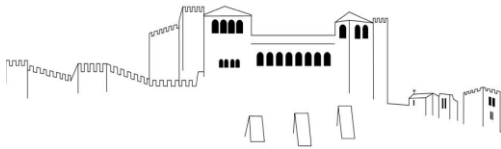
<p>Parecer:</p> <p>Concordo com a informação precedente.</p> <p>À consideração do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Leiria, Dr. Gonçalo Lopes</p>	<p>Despacho:</p> <p>Concordo.</p> <p>À Câmara Municipal, para autorização da realização da despesa, a abertura do procedimento, a aprovação do projeto de execução e das peças do procedimento.</p>
---	--

INFORMAÇÃO | INÍCIO DO PROCEDIMENTO

Considerando:

- Que a Autoridade Tributária e Aduaneira recorreu à consulta de mercado imobiliário para arrendamento de imóvel destinado à instalação e funcionamento de serviços públicos, com publicação de anúncio no sítio da Internet, procedimento previsto no artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, conjugado com o artigo. 141º do Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho;
- Que o Município de Leiria em resposta ao anúncio publicado, apresentou proposta de arrendamento, Processo 917-2019-U, de 29 de agosto de 2019, para o prédio denominado Torre Nascente do Topo Norte do Estádio Municipal de Leiria Dr. Magalhães Pessoa, sito na Quinta do Cabeço, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 8871 (com origem no artigo 4487), da União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho de Leiria, e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 2361/20060622 da freguesia de Leiria, do qual é proprietário;
- Que a Autoridade Tributária e Aduaneira pretende tomar de locação parte do mesmo imóvel, para a reinstalação dos seus serviços públicos;
- Que o Município de Leiria se comprometeu a executar as obras de adaptação do Prédio a locar, por forma a conformá-lo com as necessidades da Promitente Locatária;
- Que a minuta do Contrato-Promessa de Arrendamento Para Fins Não Habitacionais - Torre Nascente do Topo Norte do Estádio Municipal de Leiria Dr. Magalhães Pessoa, foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Leiria de 06 de setembro de 2022;
- Que, a dita minuta de contrato-promessa de arrendamento para fins não habitacionais, foi submetida e aprovada em reunião da Assembleia Municipal de Leiria em sua sessão de 27 de setembro de 2022;
- A informação técnica do serviço requisitante da Divisão de Gestão de Empreitadas - Área 1 (DIGEMP1), Processo T-44/2020, Pendente 533067, a qual se dá aqui por integralmente reproduzida e onde constam os competentes despachos, bem como se identifica a necessidade de celebrar um contrato de empreitada para construção do edifício do serviço de finanças na torre nascente do Estádio Municipal de Leiria, (código CPV 45200000-9 - Obras de construção total ou parcial e de engenharia civil), sustentada de acordo com o acima exposto;
- Que, em conformidade com o n.º 5 do artigo 36.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação promovida pela Lei n.º 30/2021, de 21 de maio, o projeto de execução obteve os pareceres aprovados das entidades ANEPC, E-REDES, SMAS e AT;
- Que foi elaborado um relatório técnico por parte do Instituto Politécnico de Leiria, em dezembro de 2020, para avaliação das propriedades mecânicas dos materiais existentes na zona de intervenção da empreitada em apreço.

Propõe-se, nos termos de regra geral de escolha do procedimento e do valor máximo do benefício económico que pode ser obtido pelo adjudicatário com a execução do contrato a celebrar, que seja desencadeado o procedimento de concurso público sem publicação de anúncio no Jornal Oficial da União Europeia (JOUE), ao abrigo do disposto na alínea b) do artigo 19.º do CCP, nos termos abaixo expostos.



Município de Leiria
Câmara Municipal

Divisão de Contratação Pública

Mais se propõe a aprovação do projeto de execução, do plano de prevenção e de gestão de resíduos da construção e demolição da obra, elaborado nos termos do previsto no Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de março, o estudo geológico e geotécnico e a dispensa do estudo de impacto ambiental, uma vez que o mesmo não é obrigatório nos termos do disposto da legislação em vigor, de acordo com o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado, conforme indicação do serviço requisitante.

Do procedimento:

1. O contrato a celebrar será reduzido a escrito e encontra-se sujeito à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, nos termos do artigo 46.º da Lei n.º 98/97, de 26 de agosto, alterada.

2. Para efeitos de cabimentação da despesa inerente ao contrato a celebrar, estima-se que o respectivo preço contratual não deverá exceder 3.535.599,34, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, compatibilização a satisfazer pela classificação orgânica e económica 02/07010301 – Plano 2018/I/176, Proposta de cabimento n.º 3136, autorizada em 02/08/2022, nos seguintes termos:

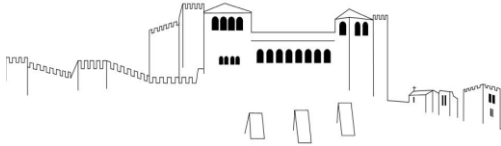
Componente	Valor anual estimado 2023	Valor anual estimado 2024	Total
Construção do edifício do serviço de finanças na torre nascente do Estádio Municipal de Leiria	€1.178.533,11	€2.357.066,23	€3.535.599,34
Nota: Os valores não incluem o IVA à taxa legal em vigor.			

3. Trata-se de um compromisso plurianual enquadrado na autorização genérica da Assembleia Municipal, deliberada na sua sessão de 10 dezembro de 2021, aquando da aprovação dos documentos previsionais para 2022.

4. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 46.º-A do CCP, a não contratação da empreitada por lotes fundamenta-se em motivos técnicos e funcionais relacionados com a obra a executar e com o tipo de garantia de obra que deve ser prestada. Estando em causa a reestruturação de edifício, as prestações inerentes à sua execução são técnica e funcionalmente incidíveis. Em qualquer caso, uma qualquer separação da empreitada em lotes, que é inviável, causaria graves inconvenientes para o dono de obra, revelando-se, assim, mais eficiente a gestão de um único contrato.

5. Nos termos do n.º 2 do artigo 40.º e do artigo 43.º, ambos do CCP, conjugados com a Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho, e com a alínea f) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é da competência da Câmara Municipal de Leiria a aprovação das peças do procedimento e do projeto de execução e dos demais elementos que o acompanham, das quais se destaca:

- Fixação do preço base em €3.535.599,34, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, fundamentado pelo serviço requisitante, com base no orçamento do gabinete projetista, tendo este último, salientado que os preços foram obtidos através de consulta de fornecedores de materiais, equipamentos e serviços;
- Opção pelo critério de adjudicação da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade monofator, correspondendo esse fator ao preço, enquanto único aspeto da execução do contrato a celebrar;
- No caso de se verificar empate entre propostas, a diferenciação, para efeitos da sua hierarquização por mérito e subsequente adjudicação, efetuar-se-á por referência à avaliação do preço enquanto único aspeto da execução do contrato a celebrar, que resulte do cômputo do valor total proposto para a execução dos trabalhos respeitantes ao "Capítulo 4 – Arquitectura e Capítulo 6 – Instalações, Equipamentos e Sistemas de Energia Eléctrica", o mapa de quantidades de trabalho;
- Caso subsista o empate, será realizado um sorteio de bolas, a realizar em ato público a convocar pelo júri do procedimento, por forma a selecionar a proposta a adjudicar;
- Fixação de um prazo de execução da empreitada em 540 dias;



Divisão de Contratação Pública

- A exigência de prestação de caução no valor de 5% do preço contratual, sendo esta percentagem fundamentada para garantir o contrato a celebrar, bem como o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais assumidas com essa celebração;
- Adoção do CPV 45200000-9 – Obras de construção total ou parcial e de engenharia civil, e que os concorrentes sejam titulares de alvará com 1.^a subcategoria da 1.^a categoria, de acordo com a Lei n.º 41/2015, de 03 de junho, e da classe correspondente ao valor da proposta e da 2.^a, 4.^a, 5.^a e 8.^a subcategorias da 1.^a categoria, da 1.^a e 10.^a subcategorias da 4.^a categoria e da 1.^a da 5.^a categoria, da classe correspondente ao valor dos trabalhos especializados que lhe respeitam, consoante a parte que cabe na proposta, podendo este alvará ser de subempreiteiro. O concorrente pode recorrer a subempreiteiros, ficando a eles vinculado, por contrato, para a execução dos trabalhos correspondentes. Nesse caso, deve anexar à proposta as declarações de compromisso dos subempreiteiros possuidores das autorizações respetivas;
- Adoção da seguinte fórmula de revisão de preços: F06 – reabilitação média de edifícios, de acordo com a cláusula 36.^a do Caderno de Encargos:

$$Ct = 0.53 \frac{St}{S^o} + 0.01 \frac{M03t}{M^o03} + 0.02 \frac{M05t}{M^o05} + 0.01 \frac{M06t}{M^o06} + 0.02 \frac{M10t}{M^o10} + 0.03 \frac{M13t}{M^o13} + 0.02 \frac{M20t}{M^o20} + 0.02 \frac{M23t}{M^o23} + 0.08 \frac{M24t}{M^o24} + 0.04 \frac{M29t}{M^o29} + 0.01 \frac{M32t}{M^o32} + 0.04 \frac{M40t}{M^o40} + 0.02 \frac{M42t}{M^o42} + 0.02 \frac{M46t}{M^o46} + 0.03 \frac{E}{E_0} + 0.10$$

6. Quanto ao modo de apresentação de propostas, propõe-se que a entrega ocorra na plataforma eletrónica – <https://community.vortal.biz/sts/Login?SkinName=Vortal>, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 62.º do CCP.

7. Para condução do procedimento, propõe-se que sejam indicados para a constituição do Júri do procedimento e técnicos procedimentais, os seguintes elementos:

A - Efetivos

- Renato Carvalho (Presidente)
- Cristina Silva (Vogal Efetivo)
- Tânia Rasteiro (Vogal Efetivo)

B – Suplentes

- Rui Santos (Vogal Suplente)
- Margarida Teixeira (Vogal Suplente)
- Diogo Oliveira (Vogal Suplente)
- Hélia Ribeirete (Vogal Suplente)

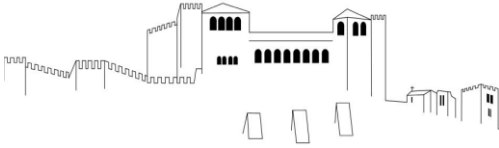
Técnicos procedimentais:

- José Areia
- Hélia Ribeirete

8. Dando cumprimento ao estatuído no n.º 5 do artigo 67.º e no n.º 7 do artigo 290.º-A, ambos do CCP, antes do início de funções, os elementos propostos para júri do procedimento e para gestor do contrato, respetivamente, terão de subscrever uma declaração de inexistência de conflitos de interesse, conforme modelos previstos no Anexo XIII ao CCP.

9. Ao abrigo do n.º 2 do artigo 69.º do CCP, propõe-se, seja delegada no júri nomeado a competência de prestação de esclarecimentos (artigo 50.º do CCP), que não impliquem rectificações às peças do procedimento.

10. No que diz respeito à legitimidade, para a execução dos trabalhos construção do edifício do serviço de finanças na torre nascente do Estádio Municipal de Leiria em apreço, trata-se de uma empreitada num imóvel propriedade do Município de Leiria, conforme Certidão da Conservatória e Registo Predial, em anexo.



Município de Leiria
Câmara Municipal

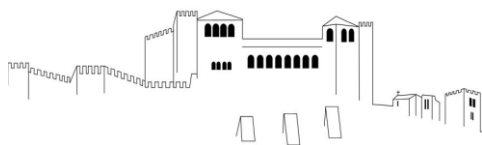
Divisão de Contratação Pública

11. Em cumprimento do disposto no artigo 290.º-A do Código dos Contratos Públicos, o acompanhamento da execução do contrato será assegurado por Dirigente afeto ao Departamento de Obras Municipais.

O órgão competente toma a decisão de contratar e de autorizar a respetiva despesa, nos termos do artigo 36.º do CCP, conjugado com o n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 197/99 de 8 de junho, aplicável por força da alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro, e com o artigo 57.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua redação atual.

À consideração superior.

A Gestora do Processo,



PROPOSTA DE CONTRATAÇÃO / AQUISIÇÃO EXTERNA Contratação de empreitadas [Artigos 48.º e 49.º da Norma de Controlo Interno - NCI]	Versão n.º:	01
	Data de aprovação:	31.03.2021

Cód. serviço requisitante (UE):	Proposta contratação (numeração interna da UO):	Centro de custos:	Registo interno (RQI ou NIPG):
_____	N.º ____/ 20__	N.º ____/ 20__	N.º ____/20__

1. DESIGNAÇÃO DA EMPREITADA | CÓDIGO CPV

T - 44/2020 - CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO DO SERVIÇO DE FINANÇAS NA TORRE NASCENTE DO ESTÁDIO MUNICIPAL DE LEIRIA | Código CPV: 45200000-9 - Obras de construção total ou parcial e de engenharia civil.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DA REALIZAÇÃO DA DESPESA

O Município de Leiria tem vindo a manifestar uma constante preocupação com o património Municipal da cidade, nomeadamente em investimentos na segurança, conservação, proteção, promoção cultural e desenvolvimento económico e social, com o objetivo de contribuir para a reabilitação, requalificação ou construção de novas infraestruturas.

O Município de Leiria tem como objetivo a conclusão do Edifício do Topo Norte do Estádio Municipal, tendo perspetivado a segmentação do edifício em três espaços distintos:

- Edifício dos Serviços de Finanças Locais e Distritais de Leiria (Torre Nascente), na sequência da DLB N.º 741/17, de 20 de junho;
- Centro Associativo Municipal (Torre Poente);
- Centro de Negócios de Leiria (Corpo Central e Torre Poente).

Neste âmbito, a 29 agosto de 2019, o Município de Leiria apresentou proposta a um anúncio publicado pela Autoridade Tributária e Aduaneira que formalizou a consulta ao mercado para a procura de instalações em Leiria com vista à instalação de Serviço de Finanças e Direção de Finanças de Leiria.

Nessa proposta o Município de Leiria indicou que o espaço, de sua propriedade, que melhor cumpria os requisitos do Anúncio é a Torre Nascente do Topo Norte do Estádio Municipal Magalhães Pessoa.

Atendendo às condições impostas pela AT e às características do edifício em causa, o Município de Leiria formulou uma proposta que, do ponto de vista das áreas a disponibilizar, apresenta 3.149,00 m² de área útil de escritório, distribuída pelos diversos pisos, havendo contudo espaços não ocupados, nos pisos 0 e 1, destinados a outros usos integrados no Centro de Negócios de Leiria.

A presente proposta de intervenção, visa um conjunto de trabalhos que se preconiza serem necessários realizar no imóvel, com o intuito de melhorar as condições gerais do edifício, tanto na sua conceção, estrutura, acessibilidades, comportamento térmico entre outras especificidades, assim como resolução de patologias existentes.

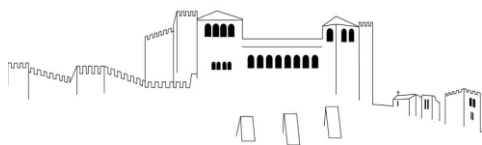
Verificou-se que os projetos de execução, de arquitetura e especialidades, cumprem toda a legislação em vigor, as boas práticas de construção, seguiu as determinações específicas da AT e demais entidades consultadas.

O protocolo de cooperação interadministrativa para a devida intervenção no edifício encontra-se em desenvolvimento, entre o Município de Leiria e a Autoridade Tributária e Aduaneira/Agência para a Modernização Administrativa.

Sobre este Projeto de Execução foram emitidos os seguintes pareceres:

Entidade	Data da Aprovação	Validade	Parecer
Relatório PSER	2020/12/18	----	Parecer IPL
SMAS	2021/06/24	----	Aprovado
ANEPC	2021/07/29	----	Aprovado

Modelo Proposta de Contratação (artigos 48.º e 49.º da NCI) –						Pág. 1 de 6
Elaborado por:	Nome e cargo: Márcio Serrano (CDICP) Data: 29/03/2021	Revisto por:	Nome e cargo: Sofia Pereira (DDAF) Data: 29/03/2021	Aprovado por:	Nome e cargo: Gonçalo Lopes – PCML Data: 31/03/2021	



Município de Leiria
Câmara Municipal

Divisão de Contratação Pública

E-Redes	2022/04/14	2 anos	Aprovado
AT	2022/07/11	----	Aprovado

3. DESTINO INEQUÍVOCO DA CONTRATAÇÃO

Obras de construção na Torre Nascente do Topo Norte do Estádio Municipal de Leiria destinado à AT, autoridade tributária e aduaneira.

4. TIPO DE PROCEDIMENTO:

Concurso público "normal" (qualquer valor e inferior aos limites comunitários)	<input checked="" type="checkbox"/>
Concurso público "Internacional" (superior aos limites comunitários)	<input type="checkbox"/>
Convite ao abrigo de um acordo quadro (Indicar a designação do acordo quadro e entidade: _____)	<input type="checkbox"/>
Concurso de conceção, na modalidade de concurso público "normal"	<input type="checkbox"/>
Concurso de conceção, na modalidade de concurso limitado por prévia qualificação "normal"	<input type="checkbox"/>
Concurso de conceção, na modalidade de concurso público "internacional"	<input type="checkbox"/>
Concurso de conceção, na modalidade de concurso limitado por prévia qualificação "internacional"	<input type="checkbox"/>
Ajuste Direto, no seguimento de um Concurso de conceção	<input type="checkbox"/>
Concurso limitado por prévia qualificação "normal"	<input type="checkbox"/>
Concurso limitado por prévia qualificação "internacional"	<input type="checkbox"/>
Contratação excluída	<input type="checkbox"/>
Consulta prévia (inferior a 75.000,00€ para bens e serviços; inferior a 150.000,00€ para empreitadas)	<input type="checkbox"/>
Consulta prévia ao abrigo critério material (Artigos 23.º a 27.º-A do CCP)	<input type="checkbox"/>
Ajuste direto (inferior a 20.000,00€ para bens e serviços; inferior a 30.000,00€ para empreitadas)	<input type="checkbox"/>
Ajuste direto ao abrigo critério material (Artigos 23.º a 27.º-A do CCP)	<input type="checkbox"/>
Ajuste direto regime simplificado (não superior a 5.000,00€ para bens e serviços; não superior a 10.000,00€ para empreitadas)	<input type="checkbox"/>

5. PEÇAS DO PROCEDIMENTO E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Caderno de Encargos	<input checked="" type="checkbox"/>	Projeto	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros	<input type="checkbox"/>
---------------------	-------------------------------------	---------	-------------------------------------	--------	--------------------------

6. PRAZO DE EXECUÇÃO DA EMPREITADA – 540 Dias

7. ESTIMATIVA DE CUSTOS / PREÇO BASE: 3.535.599,34 €, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

8. RUBRICA E DOTAÇÃO ORÇAMENTAL

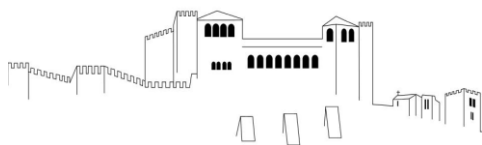
9.

Plano	2018 - I - 176	Confirmação da dotação orçamental:	Sim	Não
Classif.	02/07010301			
Tipo Despesa	7252			

10. DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA QUANTO AO NÃO FRACIONAMENTO DO VALOR DO CONTRATO

Declara-se para os devidos efeitos que a presente proposta de aquisição não constitui objeto de fracionamento de despesa, porquanto não é previsível a contratação, no decurso dos próximos 365 dias, de outra empreitada com o mesmo objeto/fim.

Modelo Proposta de Contratação (artigos 48.º e 49.º da NCI) –						Pág. 2 de 6
Elaborado por:	Nome e cargo: Márcio Serrano (CDICP) Data: 29/03/2021	Revisto por:	Nome e cargo: Sofia Pereira (DDAF) Data: 29/03/2021	Aprovado por:	Nome e cargo: Gonçalo Lopes – PCML Data: 31/03/2021	

**11. ENTIDADE(S) A CONSULTAR, NO CASO DE AJUSTE DIRETO OU CONSULTA PRÉVIA**

Designação e Morada	N.º Tel./TLM.	E-mail	NIF/NIPC	CAE
.....-----

11.1. EM RELAÇÃO À ENTIDADE SUGERIDA PARA CONSULTA

Declaro que não existem conflitos de interesse.	Sim	Não	X
Declaro que a empresa sugerida não prestou serviços / não forneceu bens ao Município, a título gratuito, no ano económico em curso ou nos 2 anos económicos anteriores, sem que tal tenha sido feito ao abrigo do Estatuto do Mecenato (n.º 5, artigo 113.ª do CCP).	Sim	Não	X

12. REQUISITOS TÉCNICOS A OBSERVAR NA SELEÇÃO DO EMPREITEIRO:

Classe de alvará correspondente 4.ª subcategoria da 1.ª categoria da classe correspondente ao valor da proposta.

13. FÓRMULA DE REVISÃO DE PREÇOS:

$$C_t = 0.53 \frac{S_t}{S^0} + 0.01 \frac{M_{03t}}{M^0_{03}} + 0.02 \frac{M_{05t}}{M^0_{05}} + 0.01 \frac{M_{06t}}{M^0_{06}} + 0.02 \frac{M_{10t}}{M^0_{10}} + 0.03 \frac{M_{13t}}{M^0_{13}} + 0.02 \frac{M_{20t}}{M^0_{20}} + 0.02 \frac{M_{23t}}{M^0_{23}} + 0.08 \frac{M_{24t}}{M^0_{24}} + 0.04 \frac{M_{29t}}{M^0_{29}} \\ + 0.01 \frac{M_{32t}}{M^0_{32}} + 0.04 \frac{M_{40t}}{M^0_{40}} + 0.02 \frac{M_{42t}}{M^0_{42}} + 0.02 \frac{M_{46t}}{M^0_{46}} + 0.03 \frac{E}{E_0} + 0.10$$

14. CAUÇÃO:

Deverá ser exigida a prestação de CAUÇÃO ?	Sim	X	Não
Se SIM , indique a percentagem (artigo 89.º do CCP: no máximo de 5%, fixado em função da complexidade e expressão financeira do contrato): 5%			
Deverá ser exigida a RETENÇÃO DA CAUÇÃO ?	Sim		Não X
Se SIM , indique a percentagem (artigo 89.º do CCP: no máximo de 10%, fixado em função da complexidade e expressão financeira do contrato): _%			

15. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO:

A. Proposta economicamente mais vantajosa – Melhor relação qualidade preço	
B. Proposta economicamente mais vantajosa – Avaliação preço ou custo	X

16. CRITÉRIO DE DESEMPATE DAS PROPOSTAS:

Efetuar-se-á por referência ao mais baixo preço que resulte do cômputo do valor total proposto para a execução dos trabalhos respeitantes ao Capítulo 4 - ARQUITECTURA.

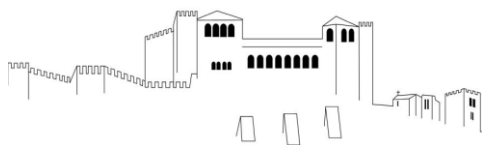
17. JÚRI DO PROCEDIMENTO

Dos cinco elementos que constituirão o Júri do Procedimento, indique o nome, no mínimo, de 5 trabalhadores afetos ao serviço proponente:

1. Renato Carvalho
2. Cristina Silva
3. Tânia Rasteiro
4. Rui Santos
5. Margarida Teixeira

18. OUTRAS INFORMAÇÕES TIDAS COMO RELEVANTES:

Modelo Proposta de Contratação (artigos 48.º e 49.º da NCI) –					Pág. 3 de 6
Elaborado por:	Nome e cargo: Márcio Serrano (CDICP) Data: 29/03/2021	Revisto por:	Nome e cargo: Sofia Pereira (DDAF) Data: 29/03/2021	Aprovado por:	



Município de Leiria
Câmara Municipal

Divisão de Contratação Pública

19. TRATA-SE DE UM PROCEDIMENTO URGENTE?	Sim	Não	<input checked="" type="checkbox"/>
Se SIM, fundamente e indique prazos para conclusão do processo de contratação, tendo em conta os trâmites legais a cumprir:			

20. DOCUMENTOS ANEXOS:

ADRS: Condições e Especificações técnicas	
Outros procedimentos: Caderno de encargos	<input checked="" type="checkbox"/>
Menção aos documentos que integram o Caderno de encargos	
Concurso Conceção: Termos de Referência	
ANEXO I – Contrato de Empreitada	<input checked="" type="checkbox"/>
ANEXO II – Fundamentação do recurso ao Ajuste Direto e Consulta Prévia	<input checked="" type="checkbox"/>
ANEXO III – Preço base e contratação por lotes	<input checked="" type="checkbox"/>
ANEXO IV – Concurso Limitado Prévia Qualificação	
Consulta preliminar ao mercado (artigo 35.º-A do CCP) (*)	
Outros:	

21. Assim, propõe-se:

No âmbito das obras isentas de controlo prévio, previsto no artigo 7.º do RJUE, sendo esta uma operação urbanística promovida pela Administração Pública, **a aprovação dos** PROJETOS DE ARQUITETURA E ESPECIALIDADES PARA O INTERIOR DA TORRE NASCENTE DO TOPO NORTE DO ESTÁDIO MUNICIPAL DE LEIRIA, constituído por peças escritas e desenhadas, conforme o disposto na Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de julho, bem como legislação complementar, **assim como o início de procedimento de empreitada.**

DATA: ___/___/___

A Técnica Superior

O RESPONSÁVEL DA DIGEMP1 (DIRIGENTE)

Renato Dinis Serra Carvalho
CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL
19-07-2022

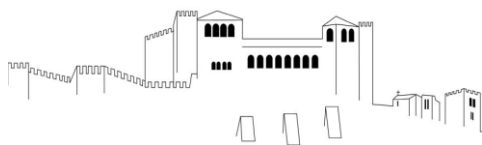
1

Gabriela Rocha

Renato Carvalho

Concordo.
Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina
Lopes
PRESIDENTE
29-07-2022

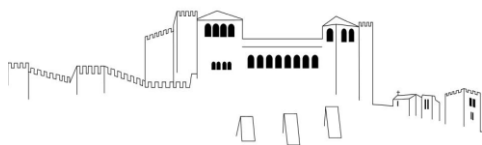
2

**ANEXO I – CONTRATO DE EMPREITADA****A- Legitimidade para a intervenção**

1. Trata-se de uma empreitada num imóvel propriedade do ML ou sob sua gestão?	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não	
1.1. Se SIM: Anexa-se Certidão da Conservatória e Registo Predial				
1.2. Se NÃO, passar para pontos seguintes:				
2. Há lugar à constituição de servidões administrativas?	Sim		Não	<input checked="" type="checkbox"/>
2.1. Se SIM, esclareça e informe o n.º do processo, bem como ponto da situação do mesmo:				
3. Há lugar à expropriação de prédios?	Sim		Não	<input checked="" type="checkbox"/>
3.1. Se SIM, o ML já está na posse administrativa da totalidade dos terrenos?	Sim		Não	
3.1.1. Se NÃO, esclareça e informe o n.º do processo de expropriação, bem como ponto da situação do mesmo:				
3.1.2. Se SIM, informe o(s) respectivo(s) n.ºs de inventário:				

2. Caderno de encargos e projectos

O projeto enquadra-se no disposto no n.º 2 do artigo 43.º do CCP?	Sim		Não	<input checked="" type="checkbox"/>
Se SIM, foi alvo de prévia revisão conforme exigido no referido artigo?	Sim		Não	<input checked="" type="checkbox"/>
Se SIM, anexe o caderno de encargos e o projeto de execução (acompanhado dos elementos previstos nos n.º 4, 5, 6 do artigo 43.º), junte informação do responsável pela verificação do projeto e apresente a informação técnica respetiva.				
Se NÃO, anexe o caderno de encargo e o projeto de execução (acompanhado dos elementos previstos nos n.º 4, 5, 6 do artigo 43.º) e apresente a informação técnica respetiva.				
Aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 43.º do CCP?	Sim		Não	<input checked="" type="checkbox"/>
Se SIM, apresente a devida fundamentação e anexe o caderno de encargos e o programa preliminar.				
Declaro o caderno de encargos cumpre o disposto no artigo 43.º do CCP?	Sim		Não	<input checked="" type="checkbox"/>
É exigível o plano de prevenção e de gestão de resíduos da construção e demolição da obra?	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não	
Anexa-se o documento (incluído no projeto de execução)				
É dispensável o estudo de impacto ambiental?	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não	
Uma vez que o mesmo não é obrigatório nos termos do disposto da legislação em vigor de acordo com o artigo 1º do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado.				
É dispensável o estudo geológico e geotécnico?	Sim		Não	<input checked="" type="checkbox"/>
Anexa-se estudo (incluído no projeto de execução)				
A empreitada carece de pareceres de entidades externas?	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não	
Anexam-se os pareceres emitidos.				



ANEXO III – PREÇO BASE E CONTRATAÇÃO POR LOTES

Preço base			
1. Preço base: 3 535 599,34 € , acrescido de IVA legal em vigor			
O valor é igual ou superior a €5.000.000,00?	Sim	Não	<input checked="" type="checkbox"/>
Se SIM , apresente a fundamentação, a qual terá de atender o disposto no artigo 36.º, n.º 3 do CCP.			
Se NÃO , apresente <u>OBRIGATORIAMENTE</u> a fundamentação do preço base (artigo 47.º, n.º 3. do CCP) Os preços apresentados na estimativa orçamental, foram obtidos pelo gabinete de projetos.			
Deverá ser fixado um valor a partir do qual se considera o preço ou custo anormalmente baixo?	Sim	Não	<input checked="" type="checkbox"/>
Se SIM , fundamente, OBRIGATORIAMENTE, a necessidade de fixação desse limite, bem como os critérios que presidiram a esta fixação.			
Trata-se de um contrato plurianual?	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Se SIM , indique a repartição de encargos, por anos económicos: 2022 – 0,00 2023 – 1 178 533,11 €+IVA 2024 – 2 357 066,23 €+IVA			
Adjudicação por lotes	Sim	Não	<input checked="" type="checkbox"/>
Se NÃO e o valor ultrapassa os limites previsto no artigo 46.º-A do CCP (€500.000,00) , fundamente, OBRIGATORIAMENTE, conforme n.º 2 do referido artigo. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 46.º-A do CCP, a não contratação da empreitada por lotes fundamenta-se em motivos técnicos e funcionais relacionados com a obra a executar e com o tipo de garantia de obra que deve ser prestada. Estando em causa a reestruturação de edifício, as prestações inerentes à sua execução são técnica e funcionalmente incindíveis. Em qualquer caso, uma qualquer separação da empreitada em lotes, que é inviável, causaria graves inconvenientes para o dono de obra, revelando-se, assim, mais eficiente a gestão de um único contrato.			

DECLARAÇÃO

Pedro Jorge Marques de Lemos Cordeiro, Arquiteto, morador [REDACTED], contribuinte n.º [REDACTED], inscrito na Ordem dos Arquitetos sob o n.º 7481, declara que os valores auferidos no Orçamento Global na fase do Projeto de Execução, relativo ao **Compromisso nº 1814/2020 de 20 de Maio de 2020** (Procedimento de Consulta Prévia nº 43/2020 – T-44/2020 - Elaboração do projeto de arquitetura e especialidades para a Torre Nascente do Topo Norte do Estádio Municipal de Leiria), foram obtidos através de **consulta de fornecedores de materiais, equipamentos e serviços**.

Leiria, 20 de Outubro de 2022

O arquiteto



MUNICÍPIO DE LEIRIA
CONTRIBUINTE N.º505181266
LARGO DA REPUBLICA
2414-006-LEIRIA

IMPRESSO	PAGINA
2022/08/02	1

P R O P O S T A D E C A B I M E N T O

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
B470501	ruir	2022/08/01	3136	2022

DESCRIÇÃO DA DESPESA CONFORME O PEDIDO DE PROCESSO DE OBRA N.º. 44/20 FICHA N.º.2 CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO DO SERVIÇO DE FINANÇAS NA TORRE NASCENTE DO ESTÁDIO MUNICIPAL DE LEIRIA
--

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA TIPO DESP: 7252-INSTALAÇÕES DE SERVIÇOS - OBRAS - EM CURSO - 6% ORGÂNICA : 02 CÂMARA MUNICIPAL E SERVIÇOS MUNICIPAIS ECONÓMICA: 07010301 INSTALAÇÕES DE SERVIÇOS PLANO : 2018 I 176 Administração Geral Centro Associativo e de Negocios - Topo Norte	DOTAÇÃO DISPONÍVEL 5.695,00 A CABIMENTAR SALDO APÓS CABIMENTO 5.695,00
--	--

EXTENSO ZERO EUROS

CABIMENTOS PARA ANOS SEGUINTE				IMPORTÂNCIAS					
CLASSIFICAÇÃO				PLANO					ANOS SEGUINTE
LIN	T. DESPESA	ORGÂNICA	ECONÓMICA	ANO	T N.º	N + 1	N + 2	N + 3	
1	7252	02	07010301	2018	I 176	1.249.245,10	2.498.490,20		

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2022/08/02

--

AUTORIZAÇÃO ____ / ____ / ____

PROCESSADO POR COMPUTADOR



Handwritten signature and date

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 09 - LEIRIA FREGUESIA: 33 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES

ARTIGO MATRICIAL: 8871 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LEIRIA sob o registo nº: 0

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 09 - LEIRIA FREGUESIA: 12 - LEIRIA (EXTINTA) Tipo: URBANO

Artigo: 4487

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Estádio Municipal de Leiria, Porta 7 Lugar: Arrabalde d'Aquém Código Postal: 2400-137 LEIRIA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Câmara Municipal de Leiria Sul: Câmara Municipal de Leiria Nascente: Câmara Municipal de Leiria

Poente: [REDACTED]

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Estádios desportivos

Nº de pisos: 6 Tipologia/Divisões: 100

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 44.323,0000 m² Área de implantação do edifício: 40.847,8400 m² Área bruta de construção: 77.975,1600 m² Área bruta dependente: 16.089,9000 m² Área bruta privativa: 61.885,2600 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): €43.302.428,00

Determinado no ano: 2015 Tipo de avaliação: Aval. Artigo 46º n. 2 - Método custo c/terreno Percentagem para

cálculo da área de implantação: 30,00 % Preço do Terreno por m²: € 150,00 Custo da construção por m²: €

450,00 Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 141.723,00 Coordenada Y: 309.166,00

V_t^*	=	Área Total Terreno	x	Preço m²	+	Área Bruta Construção	x	Custo m²
41.737.280,00	=	44.323,0000	x	150,00	+	77.975,1600	x	450,00

V_t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, C_a = coeficiente de afectação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de vetustez, sendo A = A_a + A_b + A_c + A_d, em que A_a representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de A_b.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 1109711 Entregue em : 2008/08/10 Ficha de avaliação nº: 2576659 Avaliada em :

2009/02/09

TITULARES

Identificação fiscal: 505181286 Nome: MUNICIPIO DE LEIRIA

Morada: LG DA REPUBLICA, LEIRIA, 2410-160 LEIRIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: REQº 1403/2014



CERTIDÃO DE TEOR
PRÉDIO URBANO

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1384 - LEIRIA-1.

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505181266

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2003 Valor Isento:
€43.302.428,00 Processo: REQº 1403/2014

Impresso no Serviço de Finanças de LEIRIA-1. em 2016-04-20

O Chefe de Finanças

(Luís António Ferreira Alexandre)

N1 96068

registo predial

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-0978-04827-100912-002361

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Cabeço

ÁREA TOTAL: 44323 M2

MATRIZ n.º: 8871

FREGUESIA: Leiria, Pousos, Barreira e Cortes.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Prédio de seis pisos destinado a estádio municipal = Norte, sul e nascente, Câmara Municipal de Leiria; Poente, [REDACTED].

O(A) Conservador(a)

Ana Maria Gomes Sousa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1952/03/01 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

JOAQUIM DE OLIVEIRA LAGOA E MULHER GUILHERMINA DE JESUS MATEUS

Morada: Leiria

(Extracto da Insc.17.881, fls.8V. do G-20)

A Conservadora

Ana Maria Gomes Sousa

AP. 9 de 2008/05/08 - Hipoteca Voluntária

- Artigo 92.º n.º1 al. i)

CAPITAL: 20.000.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 26.200.000,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** BANCO BPI, S.A.

Sede: Rua Tenente Valadim, 284, Porto

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.

Sede: Av João XXI, 63, Lisboa

1ª Conservatória do Registo Predial
de Leiria

Freguesia Leiria

2361/20060622

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Para garantia de empréstimo no montante de 10.000.000,00 de euros concedido pelo Banco BPI, SA e no montante de 10.000.000,00 de euros concedido pela Caixa Geral de Depósitos, SA, ao juro anual de 7%, acrescido de 2%, na mora, despesas: 800.000,00 euros (sendo 400.000,00 para cada um dos créditos); o empréstimo é na proporção dos respectivos créditos.
HIPOTECA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Gomes Sousa

AVERB. - AP. 12 de 2008/05/26 - Conversão em Definitiva
DA APRESENT. 9 de 2008/05/08 - Hipoteca Voluntária

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Gomes Sousa

1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria
AP. 1750 de 2011/08/26 14:04:21 UTC - Hipoteca Legal
Registado no Sistema em: 2011/08/26 14:04:21 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** FAZENDA NACIONAL

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** LEIRISPORT - DESPORTO, LAZER E TURISMO, E.M.
NIF 505183692

Para garantia da quantia exequenda no montante de 3.997.791,55 €, acrescido de juros de mora e custas processuais, perfazendo um montante global de 5.090.475,54 €, exigida no processo de execução fiscal nº 1384201101015346 do Serviço de Finanças de Leiria - 1.

A hipoteca legal incide sobre o DIREITO DE SUPERFÍCIE.

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Gomes Sousa

1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria
AP. 2775 de 2014/08/14 17:20:46 UTC - Direito de Superfície
Registado no Sistema em: 2014/08/14 17:20:46 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE LEIRIA

NIPC 505181266

Localidade: Leiria

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** LEIRISPORT - DESPORTO, LAZER E TURISMO DE LEIRIA, E.M.
NIPC 505183692

CAUSA: LIQUIDAÇÃO POR TRANSMISSÃO GLOBAL DO PATRIMÓNIO.

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Gomes Sousa

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 26-08-2014 e válida até 26-11-2014

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Cabeço

ÁREA TOTAL: 44323 M2

MATRIZ n°: 8871

FREGUESIA: Leiria, Pousos, Barreira e Cortes.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Prédio de seis pisos destinado a estádio municipal = Norte, sul e nascente, Câmara Municipal de Leiria; Poente, [REDACTED].

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Gomes Sousa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1952/03/01 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** [REDACTED]

Morada: Leiria

(Extracto da Insc.17.881, fls.8V. do G-20)

A Conservadora
Ana Maria Gomes Sousa

AP. 11 de 2006/06/22 - Direito de Superfície

PRAZO: 99 ANOS.

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** LEIRISPORT - DESPORTO, LAZER E TURISMO, E.M.

Sede: Edifício da Câmara Municipal de Leiria

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

OBRIGAÇÕES: A parcela de terreno destina-se à remodelação/ construção do novo Estádio Municipal de Leiria, bem como à construção de um edifício no topo norte do estádio, composto por três partes distintas, e de dois parques de estacionamento subterrâneos, tudo de acordo com os projectos aprovados ou a aprovar pela Câmara Municipal de Leiria. As obras de remodelação/construção do Estádio Municipal devem obedecer aos requisitos exigidos pela UEFA (União das Associações Europeias de Futebol) para a realização do Campeonato de Futebol de dois mil e quatro, e estar concluídas até ao fim do prazo estabelecido por aquela mesma UEFA. A superficiária obriga-se a obter todas as autorizações e licenciamentos legais necessários à realização das construções referidas, bem como, depois de concluídas, cuidar das mesmas como o faria um proprietário prudente, mantendo-as em perfeito estado de conservação, ficando o uso e o modelo de gestão do edifício no topo norte do estádio, dependente da aprovação da Câmara Municipal. As obras a realizar pela superficiária, de remodelação/construção do novo estádio, bem como a sua manutenção e conservação, poderão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

ser comparticipadas por subsídios a atribuir pela Câmara Municipal, nos termos da lei. Se às construções for dado fim diferente daquele em função do qual o direito de superfície foi cedido, o mesmo reverte para a Câmara Municipal de Leiria. Se as construções forem destruídas e a superficiária não as reconstruir no prazo que lhe for fixado para o efeito, o direito de superfície reverte para a Câmara Municipal de Leiria.

Se a superficiária se extinguir durante o prazo de validade do direito de superfície, o mesmo reverte para a Câmara Municipal de Leiria. Se às construções for dado fim diferente daquele em função do qual o direito de superfície foi cedido, a propriedade do edifício e as benfeitorias entretanto realizadas passam para a proprietária do solo, mediante justa indemnização a pagar à superficiária. Se as construções forem destruídas ou se a superficiária não as reconstruir no prazo que lhe for fixado para o efeito ou se a superficiária se extinguir durante o prazo de validade do direito de superfície, a propriedade do edifício e as benfeitorias entretanto realizadas passam para a proprietária do solo sem que a superficiária tenha direito a qualquer indemnização. Fica salvaguardado o direito de utilização do Estádio Municipal de Leiria pela Câmara Municipal para a realização de provas e de outras actividades por si organizadas, ou promovidas por outras entidades com seu apoio, sempre que o solicite por escrito à superficiária, com a antecedência mínima de, pelo menos, trinta dias. Sempre que se verifique a utilização do estádio, a Câmara Municipal atribuirá à superficiária uma indemnização compensatória de acordo com os preços em vigor. Não é permitida a transmissão do direito de superfície a terceiros sem autorização expressa da Câmara Municipal de Leiria.

A Conservadora
Ana Maria Gomes Sousa

AP. 9 de 2008/05/08 - Hipoteca Voluntária
- Artigo 92º nº1 al. i)

CAPITAL: 20.000.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 26.200.000,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO BPI, S.A.

Sede: Rua Tenente Valadim, 284, Porto

** CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.

Sede: Av João XXI, 63, Lisboa

Para garantia de empréstimo no montante de 10.000.000,00 de euros concedido pelo Banco BPI, SA e no montante de 10.000.000,00 de euros concedido pela Caixa Geral de Depósitos, SA, ao juro anual de 7%, acrescido de 2%, na mora, despesas: 800.000,00 euros (sendo 400.000,00 para cada um dos créditos); o empréstimo é na proporção dos respectivos créditos.

HIPOTECA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Gomes Sousa

AVERB. - AP. 12 de 2008/05/26 - Conversão em Definitiva

DA APRESENT. 9 de 2008/05/08 - Hipoteca Voluntária

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Gomes Sousa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Leiria.

AP. 2775 de 2014/08/14 17:20:46 UTC - Direito de Superfície

Registado no Sistema em: 2014/08/14 17:20:46 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE LEIRIA

NIPC 505181266

Localidade: Leiria

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** LEIRISPORT - DESPORTO, LAZER E TURISMO DE LEIRIA, E.M.

NIPC 505183692

CAUSA: LIQUIDAÇÃO POR TRANSMISSÃO GLOBAL DO PATRIMÓNIO.

O(A) Conservador(a)

Ana Maria Gomes Sousa

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

CONTRATO PROMESSA DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE:

O **MUNICÍPIO DE LEIRIA**, pessoa coletiva de direito público n.º 505181266, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, Portugal, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Leiria, Dr. Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes, na qualidade de PROMITENTE LOCADOR, adiante designado abreviadamente como **PRIMEIRO OUTORGANTE**.

E,

AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA, pessoa coletiva de direito público n.º 600084779, com sede na Rua da Prata, n.º 10, em Lisboa, neste ato representada pela sua Diretora-geral, Dra. Helena Alves Borges, com poderes para o ato, na qualidade de PROMITENTE LOCATÁRIA, adiante designada abreviadamente como **SEGUNDO OUTORGANTE**.

CONSIDERANDO,

A) Despacho Interno do Senhor Ministro de Estado e das Finanças N.º 178/22/MF, de 20 do mês de Junho do ano de 2022

B) Despacho de Sua Excelência Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais n.º 79/2022-XXIII, de 08 do mês de Junho do ano de 2022;

C) Que o **SEGUNDO OUTORGANTE**, com vista à satisfação das suas necessidades, recorreu à consulta de mercado imobiliário para arrendamento de imóvel destinado à instalação e funcionamento de serviços públicos, com publicação de anúncio no sítio da Internet, procedimento previsto no artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, conjugado com o artigo.º 141º do Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de Junho, e no cumprimento dos seguintes despachos institucionais:

- Despacho de Sua Excelência Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais n.º 417/2019-XXI, de 26 do mês de setembro de 2019;

- Despacho de S. Ex.ª, Secretário de Estado do Tesouro n.º 1167/2019 – SET, de 4 de Outubro;

- Despacho de S. Ex.ª, Secretário de Estado do Tesouro n.º 1168/2019 – SET, de 4 de Outubro;

- Despacho de Sua Excelência Secretário de Estado Adjunto dos Assuntos Fiscais n.º 41/2018.XXI, de 31-01-2018, com conhecimento a S. Ex.ª, SET.

D) Que o **PRIMEIRO OUTORGANTE**, em resposta ao anúncio publicado, apresentou proposta de arrendamento, Processo 917-2019-U, de 29 de agosto de 2019, para o prédio denominado Torre Nascente do Topo Norte do Estádio Municipal de Leiria Dr. Magalhães Pessoa, sito na Quinta do Cabeço, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 8871 (com origem no artigo 4487), da União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho

de Leiria, e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 2361/20060622 da freguesia de Leiria, do qual é proprietário;

E) Que o **SEGUNDO OUTORGANTE** pretende tomar de locação parte do mesmo imóvel, para a reinstalação de serviços públicos;

F) Que o **PRIMEIRO OUTORGANTE** se compromete a executar as obras de adaptação do Prédio a locar, por forma a conformá-lo com as necessidades da Promitente Locatária;

G) Que a minuta do “Contrato-Promessa de Arrendamento Para Fins Não Habitacionais” foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Leiria de 2022/09/06 e por deliberação em sessão ordinária/extraordinária da Assembleia Municipal de Leiria de 2022/09/27;

H) Que o imóvel se encontra dispensado de Autorização de Utilização, dado que o Município de Leiria está isento de controlo prévio ao abrigo do disposto no artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

É livremente celebrado o presente “Contrato-Promessa de Arrendamento Para Fins Não Habitacionais”, com prazo certo, integrado pelos considerandos supra e pelas cláusulas seguintes que as Partes se obrigam a cumprir pontualmente e na íntegra:

Cláusula Primeira

Objeto

Pelo presente contrato, o **PRIMEIRO OUTORGANTE** promete dar de arrendamento ao **SEGUNDO OUTORGANTE**, que promete aceitar, parte do imóvel (**os pisos 2 a 7 e 20 lugares de estacionamento**), que constitui a Torre Nascente do Topo Norte do Estádio Municipal de Leiria Dr. Magalhães Pessoa, sito na Quinta do Cabeço, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 8871 (com origem no artigo 4487), da União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho de Leiria, e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 2361/20060622 da freguesia de Leiria, com a área total de 3.673,6 m² e área útil de 3.149,0 m², doravante designado simplesmente por **Prédio**.

Cláusula Segunda

Fim

O **Prédio** objeto do presente Contrato-Promessa destina-se à instalação e funcionamento de serviços públicos, não podendo o Segundo Outorgante dar-lhe outro fim ou uso.

Cláusula Terceira

Empreitada de adaptação do imóvel - Projeto de Refuncionalização

1. O **Primeiro Outorgante** obriga-se a executar e custear as obras necessárias à adaptação do **Prédio** ao fim indicado na cláusula segunda, mediante a realização do projeto de refuncionalização, conforme proposta apresentada no âmbito do Processo 917-2019-U, de 29 de agosto de 2019, incluindo **plantas anexas** que integram o presente contrato.

2. O Primeiro Outorgante obriga-se, ainda:

- a) À elaboração do Projeto de Refuncionalização do **Prédio**, nos precisos termos e condições técnicas constantes da proposta apresentada no âmbito do Processo 917-2019-U, de 29 de agosto de 2019, e no previsto nas comunicações eletrónicas acordadas pelas partes, em data posterior à proposta, que constituem parte integrante deste contrato, e de modo a merecer parecer final de aprovação pelos Serviços Técnicos da Direção de Serviços de Instalações e Equipamentos do SEGUNDO OUTORGANTE, doravante designados por DSIE;
- b) Ao lançamento e à execução da empreitada para adaptação do **Prédio** de acordo com o referido Projeto e respetivo caderno de encargos, e as orientações técnicas fornecidas pela DSIE;

3. Os Serviços Técnicos da DSIE acompanharão o processo de refuncionalização em projeto e obra, nos seguintes termos:

a) DURANTE A EXECUÇÃO DO PROJETO:

Procedendo à análise de todos os elementos técnicos que fazem parte do projeto, com emissão de pareceres a observar, participação em reuniões, e validação posterior dos mesmos;

b) DURANTE A OBRA:

Realizando, conjuntamente com os Técnicos da Câmara Municipal de Leiria, as vistorias que entendam por necessárias ao acompanhamento e boa execução da empreitada, das quais serão lavrados autos de vistoria, devendo as falhas ou deficiências neles assinaladas ser alvo de correção para efeitos de celebração do contrato de arrendamento prometido;

c) APÓS A OBRA:

Em conjunto com os Técnicos da Câmara Municipal de Leiria, efetuar as vistorias que entendam por necessárias, até à receção formal e material da obra, das quais será lavrado auto de vistoria, devendo as falhas ou deficiências nele assinaladas ser alvo de correção, no prazo máximo de 60 dias corridos a contar do auto e sempre previamente à celebração do contrato de arrendamento prometido.

Cláusula Quarta

Auto de Entrega do **Prédio**

1. O **PRIMEIRO OUTORGANTE** compromete-se a executar as obras constantes do projeto de refuncionalização e seus anexos, no prazo máximo de **2 (dois) anos, a contar da data da outorga do presente contrato**.

2. A entrega provisória do **Prédio** ao **SEGUNDO OUTORGANTE**, com a cedência das chaves do locado, terá lugar com o **auto de entrega**, podendo aquele proceder exclusivamente a atos materiais e pequenas obras interiores com vista instalação do serviço público.

3. O auto de entrega será, obrigatoriamente, precedido de vistoria a realizar no estrito cumprimento da lei e após obtenção pelo dono da obra das licenças, certificação energética, bem como, os certificados das entidades competentes que se mostrem necessários.

4. O auto de entrega do **Prédio** poderá ser lavrado quando as falhas ou deficiências assinaladas ao locado não ponham em causa a possibilidade de utilização imediata do **Prédio** para o fim previsto, e desde que o SEGUNDO OUTORGANTE concorde, devendo aquelas serem corrigidas no prazo de 30 dias corridos ou outro que se revele adequado em face da natureza dos trabalhos a executar.

5. A receção pelo SEGUNDO OUTORGANTE, não desobriga o PRIMEIRO OUTORGANTE à reparação das deficiências que se venham depois a revelar em trabalhos provisoriamente rececionados, mas ainda dentro dos respetivos prazos legais de garantia, além de quem esteja obrigado à realização da mesma, e à salvaguarda da manutenção das condições de trabalho nos espaços que possam ser afetados, seja pelas referidas deficiências ou pelos inconvenientes decorrentes da concretização das respetivas reparações.

6. A falta de resposta formal e prática do PRIMEIRO OUTORGANTE confere o direito ao SEGUNDO OUTORGANTE de proceder ao referido realojamento temporário por conta do PRIMEIRO OUTORGANTE mediante dedução das respetivas despesas no pagamento das rendas estipuladas imediatas.

Cláusula Quinta

Prazo de vigência do contrato definitivo

O prazo de duração do contrato definitivo será de 15 (quinze) anos, com início na data da sua **assinatura**, renovando-se automaticamente por períodos sucessivos de 10 (dez) anos, salvo cessação do contrato por qualquer das partes, a efetuar nos termos da cláusula Décima.

Cláusula Sexta

Renda

1. Por força do contrato definitivo o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a pagar ao PRIMEIRO OUTORGANTE uma renda mensal fixa no valor de 29.988,80€ (vinte e nove mil, novecentos e oitenta e oito euros e oitenta cêntimos), que se **vence** no primeiro dia útil do mês anterior a que respeite, e deverá ser **paga** nos primeiros 8 (oito) dias do mês em que se vencem, mediante transferência bancária para a conta com o IBAN [PT50 0035 0393 00002333632 33](#), junto do Banco [Caixa Geral de Depósitos, S.A.](#), indicada pelo Locador, ou para qualquer outra conta bancária do PRIMEIRO OUTORGANTE, que este venha a comunicar ao SEGUNDO OUTORGANTE.

2. O pagamento da renda será devido pelo SEGUNDO OUTORGANTE, após a sua efetiva instalação.

3. A partir do quinto ano de instalação efetiva do SEGUNDO OUTORGANTE, a renda fica sujeita a atualizações sucessivas e anuais, com base na variação média do índice de preços no consumidor apurados pelo Instituto Nacional de Estatística, que vierem a ser publicados em Diário da República, para atualização anual das rendas não habitacionais, devendo o PRIMEIRO OUTORGANTE comunicá-la por escrito ao SEGUNDO OUTORGANTE, com a

antecedência mínima de trinta (30) dias, indicando expressamente o montante da nova renda e o coeficiente que aplicou para a determinar.

Cláusula Sétima

Obras

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE autoriza o SEGUNDO OUTORGANTE, durante o período de duração do contrato definitivo, a:

a) Realizar as obras interiores de adaptação que se mostrem necessárias ao fim do contrato desde que não alterem a estrutura do imóvel;

b) Proceder a pequenas deteriorações, quer no interior quer no exterior do **Prédio**, no estritamente necessário à colocação dos elementos de identificação, como painéis identificativos e análogos, que se revelarem necessários à sua atividade;

2. Constitui responsabilidade do PRIMEIRO OUTORGANTE executar os trabalhos de manutenção, conservação e reparação do Prédio, salvo os devidos por atos do SEGUNDO OUTORGANTE.

3. A não realização dos trabalhos de obrigação do PRIMEIRO OUTORGANTE e que impossibilitem a utilização de parte dos espaços de acordo com as condições exigidas por lei, confere o direito ao SEGUNDO OUTORGANTE de proceder à realização dos mesmos bem como à reparação dos consequentes danos, e ressarcimento da respetiva despesa junto do PRIMEIRO OUTORGANTE com dedução desta por conta do pagamento das rendas estipuladas.

4. As benfeitorias realizadas pelo SEGUNDO OUTORGANTE que não possam ser retiradas sem detrimento do imóvel, consideram-se nele incorporadas, sem que este tenha direito a qualquer reembolso, indemnização ou retenção, por parte do PRIMEIRO OUTORGANTE, ou este tenha direito a qualquer reparação das mesmas.

Cláusula Oitava

Obrigações a cargo do PRIMEIRO OUTORGANTE

Constituem obrigações do PRIMEIRO OUTORGANTE no âmbito do contrato definitivo:

a) Resultantes de manutenção, conservação e beneficiação dos equipamentos existentes que sirvam o Prédio, nomeadamente elevadores, bombas hidropressoras, centrais de segurança, postos de transformação, elementos de estrutura técnica do prédio e, do pagamento de condomínio caso o Prédio se venha a constituir em propriedade horizontal.

b) Assim como encargos respeitantes a taxas, impostos e seguros obrigatórios relativos ao prédio.

Cláusula Nona

Obrigações do SEGUNDO OUTORGANTE

Constituem obrigações do **SEGUNDO OUTORGANTE** no âmbito do contrato definitivo:

c) O pagamento de todas as despesas relacionadas com contratos de ligação de contadores, fornecimento de água, eletricidade, gás, telefone ou outros relacionados com a ocupação e utilização do locado,

d) O pagamento da renda estipulada e devida;

e) Não dar ao locado utilização distinta que não a do fim do contrato de arrendamento;

f) Não fazer do locado uma utilização imprudente, mantendo-o em bom estado de conservação e manutenção, assim como as partes que o integram;

g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do **Prédio** por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o **PRIMEIRO OUTORGANTE** autorizar;

h) Restituir o locado no final do contrato.

Cláusula Décima

Cessação do contrato

1. O contrato de arrendamento definitivo poderá cessar por acordo entre as partes, resolução, caducidade ou denúncia, ao abrigo das disposições constantes das cláusulas deste contrato e nos termos da presente cláusula.

2. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

3. Constituem fundamentos de resolução do contrato pelo **PRIMEIRO OUTORGANTE**:

a) O uso do **prédio** para fim diverso daquele a que se destina;

b) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, sem autorização do **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

c) O **PRIMEIRO OUTORGANTE** poderá, ainda, resolver o contrato por falta de pagamento das rendas devidas por força do contrato definitivo.

4. O **PRIMEIRO OUTORGANTE** obriga-se a não exercer a oposição à renovação, revogação, denúncia ou resolução do contrato de definitivo, enquanto decorrer o **prazo inicial** do mesmo contrato e, só pode ser exercida para o **final de cada prazo** de renovação, a efetuar mediante carta registada com aviso de receção para as moradas a indicadas pelas Partes no presente contrato, com a antecedência mínima de **18 (dezoito) meses**.

Cláusula Décima Primeira

Celebração do contrato prometido de arrendamento para fins não habitacionais

1. As partes obrigam-se a celebrar o contrato definitivo de arrendamento para fins não habitacionais, no prazo máximo de 60 dias (sessenta dias) corridos a contar da data em que for lavrado o auto de entrega do **Prédio**, em data, hora e local a acordar.

2. O contrato de arrendamento deverá reproduzir no seu clausulado as estipulações do presente contrato-promessa, salvo aquelas que, por sua natureza, se reportem à própria promessa e não ao conteúdo do contrato prometido.

Cláusula Décima Segunda

Incumprimento do contrato-promessa

O incumprimento pontual do contrato-promessa por um dos promitentes confere à contraparte o direito de recorrer à execução específica, havendo, ainda, lugar a indemnização pelos danos decorrentes da mora pelo promitente faltoso, nos termos e para os efeitos do artigo 811.º do Código Civil.

Cláusula Décima Terceira

Comunicações entre as partes

1. As comunicações e notificações que tenham lugar entre as Partes ao abrigo do contrato-promessa e do contrato definitivo, deverão ser efetuadas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção para os seguintes endereços:

Município de Leiria – Largo da República, 2414-006 Leiria

Autoridade Tributária e Aduaneira - Rua da Prata, nº 20 - 22, 2º andar, 1149-027 LISBOA

2. Qualquer alteração de endereço deve ser comunicada à contraparte, por carta registada com aviso de receção.

Cláusula Décima Quarta

Resolução de litígios

1. Quaisquer litígios relativos à interpretação e execução do contrato-promessa e do contrato definitivo serão dirimidos por acordo entre as Partes, a quem incumbe obter uma solução concertada para as questões suscitadas.

2. Quando não for possível a solução do diferendo nos termos do número anterior, os litígios serão dirimidos nos tribunais da comarca de Leiria, com expressa renúncia a quaisquer outros.

Cláusula Décima Quinta

Alteração aos contratos

O contrato-promessa e o contrato prometido podem ser alterados mediante acordo expresso das Partes, sob a forma de aditamento.

Cláusula Décima Sexta

Direito Subsidiário

É subsidiariamente aplicável ao contrato-promessa e ao contrato de arrendamento definitivo, o disposto no Código Civil relativo aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais.

O presente contrato-promessa é feito em duplicado e escrito em **8 (oito)** folhas, devidamente rubricadas, com exceção da última folha que vai ser assinada, destinando-se um exemplar a cada um dos outorgantes.

Assinado em LEIRIA, aos dias, do mês de, do ano de 2022.

Pelo MUNICIPIO DE LEIRIA,

Pela AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA,

Presidente da Câmara Municipal de Leira
- Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes, Dr.-

Diretora-Geral da AT
- Helena Alves Borges, Dra. -