

PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, ACTIVIDADE DE RESTAURAÇÃO, DO IMÓVEL DENOMINADO «QUINTA DO ESPÍRITO SANTO», COM A ÁREA DE 514 M2, EM ODIVELAS

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

Objecto do procedimento

O presente Procedimento tem por objecto a celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais, actividade de restauração e actividades conexas, da área de 514 m2, assinalada nas plantas constantes do **Anexo I e II**, do Caderno de Encargos, do imóvel sito na Rua Alexandre Braga, nº 6, 6A e 6B, em Odivelas, freguesia e concelho de Odivelas, com a área de 1549 m2, que faz parte do prédio inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo 227, classificado como imóvel de interesse concelhio, pelo Decreto n.º 2/96, de 6 de Março, isento de licença de utilização ao abrigo da al. a) do nº 1 do art.º 7º e nº 2 do art.º 62º, todos do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redacção actual.

ARTIGO 2º

Entidade Pública Adjudicante

1. A Entidade Adjudicante é o Município de Odivelas, representado pela Presidente da Câmara Municipal.
2. Todas as comunicações expedidas pelos interessados no âmbito do presente procedimento deverão ser remetidas para a Câmara Municipal de Odivelas, Av. Amália Rodrigues, Lote 7 – Urbanização da Ribeirada, telefone 219 320 920, fax 219 344 306, e-mail: geral@cm-odivelas.pt.

ARTIGO 3º

Consulta do processo

O Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos e respectivos anexos, estão disponíveis para consulta na Divisão de Gestão patrimonial, sita na Av. Amália Rodrigues, Lote 7, 5º Piso – Urbanização da Ribeirada, 2675-432 Odivelas, entre as 9:00H e as 12:30H e as 14:00H e as 17:30;

Tlf:219320920/Fax: 219344306, ou através do endereço electrónico www.cm-odivelas.pt, e levantados pelos interessados em formato CD, na referida morada.

ARTIGO 4º

Idioma

As cartas pelas quais são efectuadas as candidaturas, os documentos que as acompanham e as respectivas propostas devem ser redigidas em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhadas de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respectivos originais.

ARTIGO 5º

Tramitação e legislação aplicável

1. O presente procedimento comporta as seguintes fases:

- a) Entrega, apreciação e selecção de candidaturas;
- b) Apresentação, apreciação e negociação de propostas;
- c) Escolha do adjudicatário.

2. Ao presente procedimento aplica-se o estabelecido no Dec. Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, subsidiariamente as disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contratos de prestação de serviços ou fornecimento de bens móveis, os princípios gerais da contratação pública e o Código do Procedimento Administrativo.

ARTIGO 6º

Esclarecimentos

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados podem ser prestados por iniciativa própria da Comissão ou solicitados pelos interessados.

2. Os interessados podem solicitar esclarecimentos de dúvidas relativas ao conteúdo das peças do presente procedimento até ao final do primeiro terço do prazo para a apresentação das candidaturas, previsto no artigo 10.º, n.º 1, do presente Programa de Procedimento, e até ao final do primeiro terço do prazo para apresentação das propostas, previsto no artigo 15.º.

3. O pedido de esclarecimentos deve ser feito por escrito e remetido à Comissão, em mão, por via postal ou por fax, no endereço previsto no n.º 2 do artigo 2.º, devendo os interessados indicar o endereço no qual pretendem receber as respostas aos esclarecimentos.

4. Os esclarecimentos serão prestados pela Comissão, por escrito, até ao final do segundo terço do prazo fixado para apresentação das candidaturas ou das propostas, consoante o aplicável.

5. Os esclarecimentos serão juntos às peças patentes no procedimento e publicitados no sítio da Internet www.cm-odivelas.pt e notificados aos interessados que procederam ou venham a proceder ao levantamento das peças concursais, para o endereço por eles indicado nos termos do n.º 3.

6. A falta de prestação dos esclarecimentos no prazo previsto no número anterior poderá conduzir à prorrogação do prazo de entrega das candidaturas ou das propostas, consoante o caso.

ARTIGO 7.º

Inspecção do local

1. Até à data limite de apresentação das propostas, os interessados poderão visitar o local objecto do contrato a celebrar e nele efectuar todos os reconhecimentos que entendam necessários à elaboração da sua proposta, tendo em consideração que o concorrente não poderá invocar o desconhecimento das condições do local para se exonerar das suas responsabilidades.
2. Para o efeito previsto no número anterior, os interessados deverão solicitar as visitas, por escrito ou por telefone para o número e endereço indicados no n.º 2 do artigo 2º, com antecedência de dois dias úteis.

ARTIGO 8º

Contagem dos prazos

1. Os prazos fixados no presente Programa de Procedimento contam-se nos termos do n.º 1 do artigo 72.º do Código de Procedimento Administrativo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Os prazos de apresentação das candidaturas e das propostas e os prazos que os tenham por referencial não se suspendem aos sábados, domingos e feriados.
3. Os prazos do presente Programa de Procedimento que tenham por referencial o prazo de apresentação das candidaturas contam-se da data da publicação do anúncio de abertura do presente procedimento no sítio da Internet www.cm-odivelas.pt

ARTIGO 9º

Concorrentes

1. Podem apresentar candidaturas as entidades que:
 - a) Se encontrem em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português e à respectiva Região Autónoma ou autarquia local;
 - b) Se encontrem em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou onde se encontrem estabelecidas;

- c) Não se encontrem em estado de falência, de liquidação ou de cessação de actividade, ou tenham o respectivo processo pendente.

CAPÍTULO II

ENTREGA, APRECIÇÃO E SELECÇÃO DE CANDIDATURAS

ARTIGO 10º

Apresentação das candidaturas

1. As cartas pelas quais se efectuam as candidaturas e os documentos que as acompanham devem ser apresentadas até às 17h30m do 20.º dia a contar da data da publicação do anúncio relativo ao presente procedimento no sítio da internet [www.cm-odivelas.pt.](http://www.cm-odivelas.pt), ou seja, até ao **dia 21** (vinte e um) **de Setembro de 2011.**
2. O procedimento será ainda publicitado nos locais do estilo e num jornal diário de expansão nacional.
3. As cartas de candidatura e os documentos que as acompanham podem ser entregues em mão no endereço previsto no n.º 2 do artigo 2º, ou para o mesmo enviadas por correio registado com aviso de recepção, desde que as mesmas sejam recebidas dentro do prazo fixado no número anterior.

ARTIGO 11º

Critério de selecção de candidaturas

São seleccionados os concorrentes que declarem que exercem ou pretendem exercer a actividade de restauração.

ARTIGO 12º

Candidaturas

1. As cartas de candidatura devem ser assinadas pelos concorrentes ou seus representantes.
2. As cartas deverão ser acompanhadas de:
 - a) Declaração na qual os concorrentes indiquem o seu nome, número de identificação fiscal, número do bilhete de identidade ou de pessoa colectiva, estado civil e domicílio ou, no caso de pessoa colectiva, a denominação social, sede, filiais que interessem à execução do contrato, objecto social, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, bem como a conservatória do registo comercial onde se encontrem matriculadas.
 - b) Declaração sob compromisso de honra de que:

b.1) Se encontram em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português e à respectiva Região Autónoma ou autarquia local.

b.2) Se encontram em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou onde se encontrem estabelecidas.

b.3) Não se encontrem em estado de falência, de liquidação ou de cessação de actividade, ou tenham o respectivo processo pendente.

c) Declaração sob compromisso de honra que exercem ou pretendem exercer a actividade de restauração.

d) Currículo profissional indicando as habilitações do concorrente e a experiência no ramo de actividade que se propõe exercer, com junção dos respectivos comprovativos.

e) O número de postos de trabalho a criar.

f) Declaração através da qual o concorrente declara sob compromisso de honra, que a contratação de pessoal para ocupar os postos de trabalho a criar, cumprem todos os requisitos legais, designadamente os previstos na Lei n.º 23/2007, de 4 de Julho.

3. Os documentos que acompanham as cartas devem ser assinados pelas entidades que os emitem.

ARTIGO 13º

Apreciação e selecção das candidaturas

1. No dia útil imediato ao da data limite prevista no n.º 1 do artigo 10º, a Comissão, em sessão privada, procede à apreciação e selecção das candidaturas, excluindo os concorrentes que:

a) Não tenham entregue as candidaturas no prazo fixado.

b) As candidaturas não sejam acompanhadas dos documentos exigidos no artigo anterior.

c) Nas candidaturas incluam qualquer referência que seja indiciadora da proposta a apresentar.

2. São admitidos os restantes concorrentes que declarem que exercem ou pretendem exercer a actividade de restauração.

3. Os concorrentes excluídos são notificados dos motivos da respectiva exclusão, podendo exercer, no prazo de 10 dias, o direito de audiência prévia.

CAPÍTULO III

APRESENTAÇÃO, APRECIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS

ARTIGO 14º

Convite

1. Os concorrentes seleccionados são convidados para apresentar proposta.
2. O convite será formulado simultaneamente, por carta registada, a todos os concorrentes seleccionados.
3. No convite constam, designadamente, os seguintes elementos:
 - a) Referência ao anúncio;
 - b) Hora e data limites da recepção das propostas;
 - c) Elementos que devem ser indicados nas propostas e documentos que a acompanham;
 - d) Modo de apresentação das propostas;
 - e) Local de entrega das propostas e respectivo horário de funcionamento;
 - f) Critério de adjudicação a que se refere o artigo 20.º;
 - g) Prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as propostas.

ARTIGO 15º

Apresentação das propostas

1. O prazo para apresentação das propostas é de 10 dias, a contar da data de envio do convite.
2. Apenas serão admitidas as propostas recebidas no endereço referido no n.º 2 do artigo 2º até às 17h30m do último dia do prazo referido no n.º 1 do presente artigo.
3. As propostas podem ser entregues em mão ou enviadas por correio registado com aviso de recepção.
4. Corre por conta dos interessados todo o risco de atrasos na entrega das propostas, nomeadamente o risco de atraso do correio, não sendo admitidas quaisquer reclamações com fundamento em tais atrasos.

ARTIGO 16º

Propostas e documentos que a acompanham

1. Na proposta o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo.

2. Na proposta o concorrente deve indicar:

2.1. Valor de renda, tendo por referência o valor mínimo de € 5.504,94/mês (cinco mil quinhentos e quatro euros e noventa e quatro cêntimos) mensais, atribuído em avaliação e aprovado na 3ª Reunião Extraordinária da Câmara Municipal de Odivelas, de 27 de Julho de 2011;

2.2. Prazo de execução das obras, indicado em número de dias seguidos;

2.3. Estudo técnico da área a arrendar, o qual deve conter elementos respeitantes ao projecto e serviços de restauração, bem como ao equipamento a instalar.

3. As propostas devem ser redigidas nos termos do art. 4º do presente programa de procedimento e devem ser assinadas pelo concorrente ou seus representantes.

4. As propostas devem respeitar os termos e condições previstos no Caderno de Encargos.

5. Os concorrentes ficam obrigados a manter a sua proposta durante um período de 90 dias contados da data limite para a sua entrega, considerando-se este prazo prorrogado por iguais períodos até à adjudicação se aquele nada requerer em contrário.

ARTIGO 17º

Modo de apresentação das propostas

As propostas elaboradas nos termos definidos nos artigos 4.º e 16.º são apresentadas num único invólucro opaco e fechado em cujo rosto se identifica o procedimento e se escreve a expressão “Proposta” e o nome ou denominação do concorrente.

ARTIGO 18º

Sessão de abertura das propostas

1. As propostas são abertas pela Comissão, em sessão pública, no dia útil imediato ao da data limite para a respectiva apresentação.

2. Na sessão pública pode assistir qualquer interessado, apenas podendo nele intervir os concorrentes e seus representantes, devidamente credenciados.

3. A sessão pública inicia-se com a identificação do procedimento e com a abertura dos invólucros recebidos dentro do prazo referido no convite.

4. Em seguida, a Comissão procede à leitura das propostas admitidas, identifica as excluídas e dá a conhecer o valor de renda de cada uma das propostas admitidas.

5. Consideram-se notificados na própria sessão pública, para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 19.º, os concorrentes cujas propostas tenham sido excluídas e os mesmos se encontrem presentes.

ARTIGO 19º

Admissão das propostas

1. A Comissão exclui as propostas:

- a) Que não tenham sido recebidas no prazo fixado;
- b) Que não contenham qualquer uma das indicações n.º 2 do artigo 16.º.

2. Os concorrentes cujas propostas tenham sido excluídas são notificados para exercer o direito de audiência prévia, pelo prazo de 10 dias.

3. A sessão de negociação não poderá ocorrer antes de decorridos os prazos para a realização da audiência prévia e interposição de recurso.

ARTIGO 20º

Negociação

1. Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas, são simultaneamente notificados, com uma antecedência mínima de cinco dias, da data, hora e local da sessão de negociação, e ainda para apresentar os documentos comprovativos de que têm a situação tributária e contributiva regularizada, ou prestar consentimento à Câmara Municipal de Odivelas para verificar a referida situação, nos termos do Decreto-Lei n.º 114/2007, de 19 de Abril.

2. As negociações decorrem no mesmo período e separadamente com cada um dos concorrentes, de forma a assegurar idênticas oportunidades de propor, aceitar e contrapor alterações às respectivas propostas.

3. As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade adjudicante do que as inicialmente apresentadas.

4. Das sessões de negociação são lavradas actas, das quais constam a identificação dos concorrentes e o resultado final das negociações.

5. As actas são assinadas pelos membros da comissão e pelos concorrentes.

6. As propostas que não sejam alteradas na sessão de negociação, bem como as entregues pelos concorrentes que não compareçam à sessão, são consideradas, para efeitos de apreciação, nos termos em que inicialmente foram apresentadas.

CAPÍTULO IV ADJUDICAÇÃO

ARTIGO 21º

Critério de adjudicação

1. A adjudicação é feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes factores, indicados por ordem decrescente de importância:

a) Qualidade Técnica da Proposta de Restauração (QTR), com ponderação de 40%;

1.1. Nesta ponderação o concorrente será classificado de 1 a 5, em que 1 representa muito insuficiente, 2 insuficiente, 3 razoável, 4 bom e 5 muito bom.

b) Prazo de Execução da Obra (PEO) com ponderação de 35%;

c) Valor da Renda (VR), com ponderação de 25%.

2. Para efeitos do disposto no número anterior será aplicada a seguinte fórmula:

$$CF = [(0,40 \text{ QTR (CC)}) + (0,35 \text{ PEO (PM/PC)}) + (0,25 \text{ VR (VPC/VRM)})] \times 100$$

Sendo que:

CF = Classificação final

QTR – Qualidade Técnica da Proposta de Restauração

CC – Classificação do Concorrente

PEO – Prazo execução da obra

PM – Prazo da proposta menor

PC – Prazo da proposta do concorrente

VR – Valor da renda

VRM – Valor da renda maior

VPC – Valor da proposta do concorrente

3. Os prazos são indicados em dias seguidos.

4. Os arredondamentos serão feitos até à segunda casa decimal.

5. A proposta economicamente mais vantajosa será a que obtiver maior pontuação.

ARTIGO 22º

Escolha do adjudicatário

1. Depois de cumpridas as formalidades previstas na lei, a entidade competente, com base num relatório final elaborado pela Comissão, escolhe o adjudicatário.

2. A decisão sobre a adjudicação é notificada a todos os concorrentes.

ARTIGO 23º

Anulação e causas de não adjudicação

1. Há lugar à anulação da adjudicação caso o adjudicatário preste falsas declarações ou apresente documentos falsificados, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

2. Não há lugar à adjudicação nos seguintes casos:

- a) Sejam prestadas falsas declarações, falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os concorrentes;
- b) A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada.

3. Nos casos previstos nos números anteriores, pode o arrendamento ser adjudicado ao concorrente classificado em 2.º lugar.

ARTIGO 24º

Celebração do contrato-promessa de arrendamento

1. O contrato promessa de arrendamento será celebrado, no prazo de 60 dias após a data da adjudicação, sendo o adjudicatário notificado para o efeito, mediante carta registada com aviso de recepção.

2. Para efeitos da celebração do contrato promessa de arrendamento, deve o adjudicatário apresentar, no prazo de dez dias a contar da notificação da adjudicação, os seguintes documentos:

- a) cópia do Bilhete de Identidade ou cartão de cidadão;
- b) cópia do cartão de contribuinte ou cartão de cidadão;
- c) cópia do cartão de identificação de pessoa colectiva (quando for o caso);
- d) certidão do registo de pessoa colectiva actualizada (quando for o caso);
- e) quaisquer outros que para o efeito lhe sejam expressamente requeridos.

3. São da responsabilidade do adjudicatário as despesas do respectivo contrato promessa de arrendamento.