



MUNICIPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Concurso público para a constituição de direito de superfície de uma parcela de terreno municipal e conseqüente concessão para construção de instalações desportivas destinadas a campos de Padel e instalações de apoio e subseqüente exploração

INFORMAÇÃO N.º: 367/DAF/2021

NIPG: 7488/21

DATA: 2021/07/06

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
07-07-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara.
07-07-2021

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Na sequência da aprovação em sessão da Assembleia Municipal, do dia 25.06.2021, da fixação das condições gerais referentes ao:

“Concurso público para a constituição de direito de superfície de uma parcela de terreno municipal e conseqüente concessão para construção de instalações desportivas destinadas a campos de Padel e instalações de apoio e subseqüente exploração”;

Encarrega-me o Sr. Vereador Salvador Formiga de iniciar o procedimento legal e pré-contratual aplicável, conforme agora se propõe:

1. Decisão de contratar e de autorização da despesa

A decisão de contratar cabe à Câmara Municipal – Cfr. alínea p) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação vigente.

2. Decisão de escolha do procedimento

De acordo com o artigo 31.º do CCP, propõe-se a adoção de um concurso público.

3. Nomeação de Júri e delegação de competências

De acordo com o n.º 1 do art.º 67º do CCP, cabe ao órgão competente para a decisão de contratar, a nomeação dos elementos do júri, propondo-se que o mesmo seja composto pelos seguintes elementos:

Presidente: Salvador Formiga, Vereador;

Vogal: Helena Pola, Chefe da DAF;

Vogal: Paulo Contente, Chefe da DPU, em regime de substituição.

Elementos suplentes: Ricardo Caneco e Maria João Cristão, ambos Técnicos Superiores.

4. Aprovação das peças do procedimento

São peças deste procedimento o Anúncio, Caderno de Encargos e o Programa do Procedimento, as quais têm de ser aprovadas pelo órgão com competência para a decisão de contratar. – Cfr. art.º 40º, n.º 1, alínea c) e n.º 2 do CCP.

Na elaboração das peças procedimentais foram observadas as disposições legais aplicáveis.

À consideração superior

06-07-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

CONCURSO PÚBLICO PARA A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE
SUPERFÍCIE DE UMA PARCELA DE TERRENO MUNICIPAL E
CONSEQUENTE CONCESSÃO PARA CONSTRUÇÃO DE INSTALAÇÕES
DESPORTIVAS DESTINADAS A CAMPOS DE PADEL E INSTALAÇÕES DE
APOIO E SUBSEQUENTE EXPLORAÇÃO



Programa do Concurso

Cláusula 1.ª**Objeto do concurso**

1. O presente concurso tem por objeto a constituição de direito de superfície de uma parcela de terreno municipal, delimitada em planta (Anexo I ao caderno de encargos), com a área de 4.080 m², e consequente concessão para construção de instalações desportivas destinadas a campos de padel e instalações de apoio e subsequente exploração, em obediência ao Estudo Prévio que constitui o Anexo II do caderno de encargos.
2. O Município cederá o terreno em direito de superfície.

Cláusula 2.ª**Entidade cedente**

A entidade cedente é o Município da Nazaré, sito em Avenida Vieira Guimarães, 54, 2450-112 Nazaré, endereço de correio electrónico geral@cm-nazare.pt, endereço electrónico www.cm-nazare.pt, telefone n.º 262550010.

Cláusula 3.ª**Órgão que tomou a decisão de cedência**

A decisão de abertura do concurso foi tomada pela Câmara Municipal da Nazaré, na sua reunião de xxx, tendo as condições do concurso sido previamente autorizadas pela Assembleia Municipal da Nazaré, por deliberação tomada em sessão do dia xxx.

Cláusula 4.ª**Consulta e fornecimento do processo de concurso**

1. O processo de concurso pode ser consultado, todos os dias úteis, nas instalações do Município da Nazaré, sitas em Av. Vieira Guimarães, 54, 2450-112 Nazaré, durante as horas normais de expediente (9:00-13:00H/14:00-16:00H), desde a data do início do concurso até ao dia em que terminar o prazo para apresentação das propostas.
2. As peças do concurso serão integralmente disponibilizadas na plataforma de contratação pública Acingov, em www.acingov.pt, e no sítio de internet do Município, em www.cm-nazare.pt.
3. O acesso à referida plataforma que permite ao interessado efetuar a consulta e descarregar as peças do procedimento, só é possível mediante credenciação, junto da empresa Acingov, em www.acingov.pt.
4. O aviso do concurso é publicado em Diário da República.
5. Todas as notificações e comunicações entre a entidade adjudicante, o júri do concurso e os interessados, na fase de formação do contrato, serão efetuadas através da plataforma eletrónica www.acingov.pt.

Cláusula 5.ª

Esclarecimentos

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do concurso devem ser solicitados pelos interessados, por escrito, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior são prestados por escrito, pelo júri do concurso, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
3. O Município pode proceder à retificação de erros ou omissões das peças do concurso nos termos e no prazo previstos no número anterior.
4. Os esclarecimentos e as rectificações referidos nos números anteriores serão disponibilizados no sítio do Município, endereço electrónico www.cm-nazare.pt e juntos às peças do concurso que se encontrem patentes para consulta.
5. Os esclarecimentos e as rectificações referidos nos números anteriores fazem parte integrante das peças do concurso a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

Cláusula 6.ª

Erros e omissões do caderno de encargos

1. No primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, os interessados devem apresentar ao Município uma lista na qual identifiquem, expressa e inequivocamente, os erros e as omissões do caderno de encargos detectados e que digam respeito a:
 - a) Aspectos ou dados que se revelem desconformes com a realidade; ou
 - b) Espécie ou quantidade de prestações estritamente necessárias à integral execução do objeto do contrato a celebrar; ou
 - c) Condições técnicas de execução do objecto do contrato a celebrar que o interessado não considere exequíveis.
2. Excetuam-se do disposto no número anterior os erros e as omissões que os concorrentes, atuando com a diligência objetivamente exigível em face das circunstâncias concretas, apenas pudessem detetar na fase de execução do contrato.
3. Até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, ou até ao termo desse prazo, o Município deve pronunciar -se sobre os erros e as omissões identificados pelos interessados, considerando -se rejeitados todos os que não sejam por ele expressamente aceites.

Cláusula 7.ª

Concorrentes

É concorrente a entidade, pessoa singular ou coletiva, que participa em qualquer procedimento de formação de um contrato mediante a apresentação de uma proposta.

Podem concorrer todas as pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 55.º do C.P.P.

As pessoas singulares ou coletivas podem também concorrer sob a forma de agrupamento, qualquer que seja a atividade exercida por si, sem que entre as mesmas exista qualquer modalidade jurídica de associação, desde que todos os membros do agrupamento possuam condições legais adequadas ao exercício da atividade.

Os membros de um agrupamento concorrente não podem concorrer no mesmo procedimento a título individual, nem integrar outro agrupamento concorrente.

Todos os membros de um agrupamento concorrente são solidariamente responsáveis pela manutenção da proposta, perante a entidade concedente.

Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento concorrente, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato, numa única entidade, na modalidade jurídica de ‘Sociedade Comercial’.

Cláusula 8.ª

A Proposta e seus Elementos

1. A proposta é a declaração pela qual o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
2. Na proposta os concorrentes devem indicar todos os elementos solicitados, devendo para o efeito considerar todas as condições e informações constantes do presente Programa do Procedimento, Caderno de Encargos e demais documentação anexa.
3. A proposta deve ser assinada pelo concorrente ou seus representantes legais.

Cláusula 9.ª

Modo de Apresentação e de Entrega das Propostas

1. Os documentos que constituem as propostas são apresentados através da plataforma eletrónica Acingov, até ao termo do prazo fixado no presente Programa de Procedimento.
2. A proposta deve ser redigida em língua portuguesa.
3. As propostas, assim como todos os documentos carregados na plataforma eletrónica Acingov devem ser assinados eletronicamente mediante a utilização de certificados de assinatura eletrónica qualificada que permitam atestar os poderes de representação, nos termos da legislação em vigor.
4. Quando algum documento se encontre disponível na internet, o concorrente pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar à entidade concedente o endereço do sítio onde aquele pode ser consultado, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítio e documento dele constante estejam redigidos em língua portuguesa.
5. Em caso de dúvida fundada sobre o conteúdo ou autenticidade dos documentos que constituem a proposta, apresentados diretamente na plataforma eletrónica de contratação pública Acingov, pode a entidade concedente exigir ao concorrente a

apresentação dos originais de quaisquer documentos cuja reprodução tenha sido apresentada.

6. No caso de agrupamento de candidatos, as candidaturas devem ser assinadas eletronicamente pelo representante comum.

7. O preço da proposta deve ser expresso em euros, por extenso e algarismos, e não incluirá o I.V.A. (em caso de divergência prevalece o preço indicado por extenso).

8. A plataforma eletrónica disponibiliza aos concorrentes um formulário específico para preenchimento, o qual constitui a base da informação a enviar posteriormente ao portal único dos contratos públicos.

9. O não preenchimento do formulário referido no número anterior é causa de exclusão da proposta.

Cláusula 10.ª

Conteúdo da proposta e seus documentos

1. A proposta é, obrigatoriamente, instruída com os seguintes documentos:

a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, assinada pelo concorrente ou por quem tenha poderes para o obrigar, a qual deverá ser elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo I deste Programa de Procedimento.

Quando a proposta seja apresentada por um agrupamento concorrente, a declaração deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à declaração os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes;

b) Documento elaborado em conformidade com a minuta constante do Anexo II ao presente Programa de Procedimento, do qual faz parte integrante, no qual o concorrente indique o valor do preço que se propõe pagar pela concessão, com exclusão do I.V.A.

c) Plano Financeiro e de Exploração, que inclui o (1) Plano de Investimentos - que contemple o montante total de investimento a realizar, o (2) Plano de Financiamento - que demonstre a forma como a empresa pretende financiar o projeto e o (3) Plano de Exploração - com apresentação da proposta de programação e oferta desportiva, com quadro de atividades, principais e complementar a realizar, a organização de eventos, os horários de funcionamento e eventuais propostas de parceria com o Município e outras entidades locais.

d) Cronograma dos trabalhos necessários à instalação e montagem do equipamento desportivo, bem como do início de exploração, tendo por referência o prazo máximo previsto no Caderno de Encargos.

2. Os concorrentes podem apresentar quaisquer outros documentos que considerem indispensáveis para os efeitos do disposto na parte final da alínea b) do n.º 1 do artigo 57º do C.C.P., donde resulta que os mesmos terão obrigatoriamente de respeitar os atributos da proposta, de acordo com a qual se dispõe a contratar.
3. Quando a proposta for apresentada por um agrupamento concorrente, a declaração referida no número anterior deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à declaração os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.
4. A não apresentação, na proposta, de quaisquer dos documentos exigidos no presente artigo, ou a sua apresentação incompleta, determina a exclusão da mesma.

Cláusula 11.ª

Prazo para apresentação da proposta

1. As propostas deverão ser apresentadas até às 23h59m do 30.º dia, a contar da data da publicação do Aviso no Diário da República.
2. A receção das propostas é registada com referência às respetivas data e hora, sendo entregue aos concorrentes um recibo eletrónico comprovativo dessa receção.
3. A data limite fixada pode ser prorrogada, a pedido dos interessados, em casos devidamente fundamentados, ou quando as retificações ou os esclarecimentos solicitados não possam ser fornecidos nos prazos estabelecidos para o efeito.
4. A prorrogação de prazo prevista no número anterior beneficia todos os interessados.
5. As propostas, uma vez recebidas e até ao termo do prazo fixado para a sua apresentação, podem ser retiradas, desde que tal vontade seja manifestamente expressa pelo concorrente à entidade concedente.
6. A retirada da proposta não prejudica o direito de apresentação de nova proposta dentro do prazo inicialmente fixado.

Cláusula 12.ª

Abertura das Propostas

1. O júri do procedimento, depois do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, procede à publicitação da lista dos concorrentes na plataforma eletrónica *Acingov*.
2. O interessado que não tenha sido incluído na lista dos concorrentes pode reclamar desse facto, no prazo de três dias contados da publicitação da lista, devendo, para o efeito, apresentar comprovativo da tempestiva apresentação da sua proposta.

Cláusula 13.ª

Prazo de Obrigação de Manutenção das Propostas

Os concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas durante um período de 120 (cento e vinte dias) contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Cláusula 14.ª**Propostas Condicionadas e com Variantes**

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes das cláusulas do Caderno de Encargos.

Cláusula 15.ª**Esclarecimentos a prestar pelos Concorrentes**

1. O júri do procedimento, na fase de apreciação das propostas e sempre que o considere necessário para efeitos de análise e da avaliação destas, pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as mesmas.
2. Os esclarecimentos prestados pelos concorrentes não podem contrariar os elementos constantes dos documentos que constituem as propostas, nem alterar ou completar os respetivos atributos, nem podem suprir as omissões que determinariam a sua exclusão nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 70.º do C.C.P.
3. Os esclarecimentos referidos no número anterior serão disponibilizados na plataforma eletrónica Acingov, caso em que todos os concorrentes serão imediatamente notificados desse facto.

Cláusula 16.ª**Júri do concurso**

1. O concurso é conduzido por um júri, constituído por 3 (três) membros e terá a seguinte constituição:
Presidente: Salvador Portugal Formiga, Vereador da Câmara Municipal;
Vogal: Helena Pola, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira;
Vogal: Paulo Contente, Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico, em regime de substituição
Suplentes:
Ricardo Caneco, Técnico Superior Jurista;
Maria João Cristão, Técnica Superior Arquiteta.
2. O júri poderá recorrer a assessoria de técnicos das várias especialidades da Câmara Municipal.

Cláusula 17.ª**Critério de adjudicação**

1.1. As propostas são avaliadas tendo em conta os fatores e subfatores que densificam o critério de adjudicação da proposta economicamente mais vantajosa para o Município da Nazaré, bem como os valores dos respetivos coeficientes de ponderação que se apresentam seguidamente:

- A) Plano Financeiro e de Exploração: 60%
 - A1) Plano de Exploração: 60%
 - A2) Plano de Investimentos: 20%
 - A3) Plano de Financiamento: 20%
- B) Proposta de Remuneração - Preço: 40%

1.2. Cada fator ou subfactor tem associada uma escala de pontuação (parcial)

1.3. Cada escala de pontuação (segundo um determinado fator ou subfactor elementar) é definida através de uma expressão matemática ou em função de um conjunto ordenado de níveis de desempenho de referência.

1.4. Essa expressão matemática e esses níveis de desempenho de referência são definidos com base nos diferentes atributos suscetíveis de serem propostos para o(s) aspeto(s) da execução do contrato submetido(s) à concorrência pelo caderno de encargos respeitante(s) a esse fator ou subfactor elementar.

1.5. Todas as pontuações parciais assim como a pontuação global serão apresentadas com 2 casas decimais e arredondamento simétrico.

2. Avaliação parcial das propostas segundo o fator A (“PLANO FINANCEIRO E DE EXPLORAÇÃO”):

2.1. Os subfatores ínsitos a este fator serão avaliados através da análise comparativa dos atributos da proposta apresentada por cada concorrente, da seguinte forma:

- (1) Plano de Investimentos – apresentação fundamentada do montante total de investimento a realizar;
- (2) Plano de Financiamento – demonstração precisa da forma como a empresa pretende financiar o projeto e;
- (3) Plano de Exploração – apresentação detalhada da proposta de programação e oferta desportiva, com quadro de atividades, principais e complementar a realizar, a organização de eventos, os horários de funcionamento e eventuais propostas de parceria com o Município e outras entidades locais.

Sempre na perspetiva das soluções que melhor defendam o interesse público municipal e de acordo com o quadro seguinte:

Níveis de desempenho de referência	Pontuação Parcial
A proposta atende de forma adequada a todos os requisitos desejáveis e as soluções apresentadas revelam todo o interesse público	Até 100
A proposta respeita as condições imperativas definidas no Caderno de Encargos, mas não apresenta soluções que prossigam, de forma relevante, o interesse público municipal	Desde 0

d) Atribuição pelo Júri da pontuação parcial fundamentada a cada proposta apresentada, através de juízos de comparação entre os respetivos atributos e os níveis de desempenho de referência estabelecidos para este subfactor elementar, sendo que a pontuação máxima é de 100 pontos e a pontuação mínima é de 0 pontos.

2.2. A pontuação parcial de cada proposta, corresponde ao resultado da soma das pontuações parciais, da proposta, obtidas em cada subfactor elementar, multiplicadas pelos valores dos respetivos coeficientes de ponderação.

3. O fator B “PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO”, será calculada por aplicação da seguinte fórmula:

$$P = \frac{Vp - Vb}{Vb} \times 100$$

Em que:

Vp – Valor da remuneração proposta

Vb – Valor da remuneração base (preço base estabelecido no procedimento)

4. O valor da pontuação total da propostas será calculado através da seguinte fórmula:

$$PT = Pfa \times 60\% + Pfb \times 40\%$$

Em que:

PT: pontuação total

Pfa: pontuação atribuída no fator A

Pfb: pontuação atribuída no fator B

Cláusula 18.ª

Causas de exclusão

Além das demais causas de exclusão plasmadas no CCP, a proposta que não cumpra o preço mínimo de cedência do direito de superfície da parcela de terreno bem como os demais elementos que constam do caderno de encargos, será objeto de exclusão e tem-se como inexistente para todos os efeitos.

Cláusula 19.ª

Preço mínimo

O preço mínimo de constituição do direito de superfície e conseqüente direito de concessão é de 10.000,00 € (dez mil euros).

Cláusula 20.ª**Relatório preliminar**

1. Após a análise das propostas, o júri elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas.
2. No relatório preliminar a que se refere o número anterior, o júri deve também propor, fundamentadamente, a exclusão das propostas.
3. Do relatório preliminar deve ainda constar referência aos esclarecimentos prestados pelos concorrentes.

Cláusula 21.ª**Audiência prévia**

Elaborado o relatório preliminar referido no artigo anterior, e se aplicável, o júri envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a dez dias, para que se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

Cláusula 22.ª**Relatório final**

1. Cumprida a fase de audiência prévia, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta.
2. No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o júri procede a nova audiência prévia, nos termos previstos, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.
3. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo do procedimento, é enviado ao órgão competente para a decisão de contratar.

Cláusula 23.ª**Adjudicação**

1. A decisão de adjudicação, acompanhada do relatório final, é notificada, em simultâneo e por via eletrónica, a todos os concorrentes, sendo que o adjudicatário é também notificado para juntar os documentos de habilitação exigidos nos termos do disposto no artigo 81.º do CCP, bem como para prestar caução.
2. Juntamente com a notificação da decisão, o Município deve notificar o adjudicatário para apresentar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de comunicação da decisão, o pedido de licenciamento da operação urbanística a levar a cabo, para aprovação, pela Câmara Municipal da Nazaré, que cumpra as condições urbanísticas do Caderno de Encargos, sendo esta aprovação condição da eficácia da deliberação de adjudicação.

3. Exceto por facto que não lhe seja imputável, a falta de entrega, dentro do prazo que para o efeito lhe for concedido, dos documentos de habilitação e/ou da prestação de caução a que se refere o ponto anterior, implica a caducidade da adjudicação.
4. Verificando-se a situação de caducidade a que se refere o ponto anterior, a adjudicação será efetuada à proposta ordenada em lugar, imediatamente, subsequente.

Cláusula 24.ª

Documentos de Habilitação

1. Os documentos de habilitação a apresentar pelo adjudicatário em cumprimento do disposto no artigo 81.º do C.C.P. e aplicáveis ao presente procedimento concursal:
 - a) Declaração elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo 3 ao presente Programa do Procedimento;
 - b) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações de impedimento previstas nas alíneas b), d), e) e i) do artigo 55.º do C.C.P..
2. Todos os documentos de habilitação devem ser redigidos em língua portuguesa, sendo que, quando os mesmos pela sua própria natureza ou origem estiverem redigidos em língua estrangeira, deve o adjudicatário fazê-los acompanhar de tradução devidamente legalizada.
3. Quando os documentos a que se refere a alínea b) do n.º 1 do presente artigo se encontrem disponíveis na *Internet*, o adjudicatário pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar aos Serviços responsáveis da entidade concedente, o endereço do sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que o referido sítio(s) e documento(s) dele(s) constante(s) estejam redigidos em língua portuguesa.
4. Sob cominação da adjudicação caducar, os documentos de habilitação devem ser apresentados na plataforma eletrónica <http://www.acingov.pt>, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da notificação da adjudicação.
5. Perante a indisponibilidade da plataforma eletrónica referida no número anterior, a reprodução dos documentos de habilitação pode ser apresentada mediante o envio para o endereço do correio eletrónico geral@cm-nazare.pt da entidade concedente identificada na cláusula 2.ª do Programa do Procedimento.
6. Em caso de irregularidades detetadas nos documentos apresentados que possam levar à caducidade da adjudicação nos termos do disposto no artigo 86.º do CCP, o adjudicatário dispõe, ainda, de um prazo de 10 dias para a supressão dessas irregularidades.
7. Sem prejuízo de participação criminal à entidade competente, a falsificação de qualquer documento de habilitação ou a prestação culposa de falsas declarações, determina a caducidade da adjudicação.

Cláusula 25.ª

Caução

1. Sob pena de a adjudicação caducar, o adjudicatário deverá prestar caução através de depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, no prazo de 15 dias após a notificação da decisão de adjudicação.

2. A caução será no valor mínimo de 10% do montante total a pagar pelo direito de superfície/concessão (da proposta de remuneração), pagável à primeira solicitação e sem reservas.
3. A caução destina-se a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do adjudicatário, designadamente a obrigação de celebrar o contrato respetivo e ainda o cumprimento de todas as obrigações do concessionário.
4. Prestada a caução, deve o adjudicatário, no dia imediatamente subsequente à sua prestação, fazer prova da mesma junto da entidade concedente.
5. A entidade concedente pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais pelo adjudicatário.

Cláusula 26.ª

Minuta e outorga do Contrato

1. A minuta do contrato é aprovada pelo órgão competente para a decisão de contratar depois de comprovada a prestação da caução pelo adjudicatário.
2. O adjudicatário/concessionário fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do contrato e eventuais ajustamentos propostos, sendo que, na falta de aceitação expressa ou quando não seja apresentada reclamação nos cinco dias subsequentes à respetiva notificação, se consideram aceites.

Cláusula 27.ª

Encargos

1. Constituem encargos dos concorrentes todas as despesas inerentes à elaboração das propostas, incluindo as decorrentes da prestação da caução.
2. São ainda encargos do concorrente adjudicatário/concessionário as despesas e encargos inerentes à redução do contrato a escrito.

Cláusula 28.ª

Impugnações Administrativas

As impugnações administrativas dos atos pré contratuais (decisões administrativas e peças do procedimento) devem ser apresentadas na plataforma eletrónica de contratação pública Acingov.

Cláusula 29.ª

Legislação aplicável

Em tudo o omissa no presente programa de procedimentos, observa-se o disposto no Código dos Contratos Públicos e restante legislação aplicável.

ANEXO I - MODELO DE DECLARAÇÃO

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de ... (designação ou referência ao procedimento em causa), 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 - Declara também que executará o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

a) ...

b) ...

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios 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 (4) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (5)] (6);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (7) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (8)] (9);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (10);

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (11);

f) Tenham sido objeto de aplicação da 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, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio, e no n.º 1 do artigo 460.º do presente Código, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;

g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código do Trabalho (13);

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 sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos



termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (14);

i) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (15) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes (16)] (17):

i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Acção Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de Maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Acção Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;

iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;

j) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhe confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência.

5 - 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 contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 - 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 4 desta declaração.

7 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local), ... (data), ... [assinatura (18)].

(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) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 57.º
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (6) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (8) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (9) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (10) Declarar consoante a situação.
- (11) Declarar consoante a situação.
- (12) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (13) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (14) Declarar consoante a situação.
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (16) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (17) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (18) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º

ANEXO II – MINUTA DA PROPOSTA DE PREÇO

..... (indicar: nome, estado, profissão e morada ou firma e sede), depois de ter tomado conhecimento do objeto do procedimento de “concurso público para a constituição de direito de superfície de uma parcela de terreno municipal e consequente concessão para construção de instalações desportivas destinadas a campos de padel e instalações de apoio e subsequente exploração”, obriga-se a executar o referido contrato de concessão, de harmonia com o programa do procedimento e com o caderno de encargos, pelo preço de €:.....(.....euros), a pagar à entidade concedente.

À quantia supra acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado, à taxa legal em vigor.

Mais declara que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do seu contrato, ao que se achar prescrito na legislação Portuguesa em vigor.

..... (local), (data), (assinatura)

CONCURSO PÚBLICO PARA A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE
SUPERFÍCIE DE UMA PARCELA DE TERRENO MUNICIPAL E
CONSEQUENTE CONCESSÃO PARA CONSTRUÇÃO DE INSTALAÇÕES
DESPORTIVAS DESTINADAS A CAMPOS DE PADEL E INSTALAÇÕES DE
APOIO E SUBSEQUENTE EXPLORAÇÃO



Caderno de Encargos

Parte I – Cláusulas Jurídicas

Cláusula 1.ª

Objeto do Concurso

1. O presente concurso tem por objeto a constituição de direito de superfície de uma parcela de terreno municipal, delimitada em planta anexa (Anexo I), com a área de 4.080 m², e consequente concessão para construção e exploração de instalações desportivas multiusos, campos de padel e infraestruturas de apoio, designadamente bar ou restaurante, em obediência às condições constantes do Estudo Prévio, que constitui o Anexo II ao presente caderno de encargos.
2. O Município cederá o terreno em direito de superfície.

Cláusula 2.ª

Local

A área de implantação deste projeto, sobre a qual vai incidir a constituição do direito de superfície, integra a atual localização dos campos de ténis municipais, sito, na Rua Maria Carvalho, n.º 8, 2450-284 Nazaré.

Cláusula 3.ª

Conteúdo do Contrato

1. O Contrato de Concessão é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
2. O contrato de concessão de exploração a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os termos do suprimento dos erros e das omissões do Caderno de Encargos, identificados pelos concorrentes, e expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) O Caderno de Encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo concessionário.
 - f) Plano de investimentos
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 2 do presente artigo e o Clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos (doravante designado por CCP) e aceites pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 4.ª**Escritura do direito de superfície**

1. No direito de superfície a propriedade do prédio pertencerá sempre ao Município da Nazaré, não podendo o superficiário onerar a mesma de qualquer forma.
2. A escritura de constituição do direito de superfície é celebrada após a aprovação, pelo Município da Nazaré, do processo de licenciamento previsto na cláusula 8.ª da Parte II do presente Caderno de Encargos.
3. O Município reserva-se o direito de não constituir o direito de superfície caso o processo de licenciamento não seja aprovado ou o proponente não efetue as correções necessárias para essa aprovação.
4. A operação urbanística a licenciar não será aprovado caso as correções necessárias referidas no número anterior impliquem uma alteração substancial da proposta do proponente ou possam ser passíveis de conduzir a uma alteração da ordenação resultante da aplicação dos critérios de escolha.
5. A aprovação da operação urbanística é condição de eficácia da decisão de cedência do direito de superfície e da concessão.

Cláusula 5.ª**Prevalência**

As normas constantes do Código dos Contratos Públicos (CCP) relativas às fases de formação e de execução do contrato prevalecem sobre quaisquer disposições das peças do procedimento com elas desconformes.

Cláusula 6.ª**Fins da concessão e características da atividade**

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente Caderno de Encargos, o adjudicatário obriga-se à construção e à exploração, mediante concessão da obra e demais área abrangida, em conformidade com as quantidades, características técnicas, funcionais, especificações técnicas e requisitos técnicos, ambientais e níveis de serviço, exigidos nas Cláusulas Técnicas, da Parte II, deste Caderno de Encargos

Cláusula 7.ª**Regime do risco**

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 8.ª

Financiamento

1. O financiamento da exploração bem como o da aquisição de todo o equipamento e apetrechamento necessários à regular e perfeita exploração do estabelecimento, serão por conta e responsabilidade do concessionário.
2. O concessionário não pode invocar ou opor, judicial ou extrajudicialmente, ao concedente, quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas por si nos termos do número anterior para deixar de cumprir obrigações emergentes da concessão.

Cláusula 9.ª

Instalações

1. O concessionário obriga-se a manter as instalações em perfeito estado de higiene, conservação e segurança.
2. Para todos os efeitos entende-se que o adjudicatário se inteirou do estado das instalações, não sendo admissíveis reclamações sobre o mesmo.
3. São da responsabilidade do concessionário todas as obras de conservação, beneficiação, modificação ou adaptação das instalações, incluindo as que sejam impostas por Organismos oficiais, as quais dependerão sempre de autorização prévia da Câmara Municipal da Nazaré.
4. Finda a concessão as instalações deverão ser entregues à Câmara Municipal da Nazaré em perfeito estado de conservação sem que o adjudicatário tenha direito a indemnização em relação a obras ou benfeitorias eventualmente realizadas.

Cláusula 10ª

Fornecimento de água e energia elétrica

Os fornecimentos de água e energia elétrica serão contratados e por conta do concessionário.

Cláusula 11.ª

Preço base e condições de pagamento

1. O preço base da concessão tem como valor mínimo o montante de 10.000 € (dez mil euros).
2. A proposta será excluída se o concorrente apresentar um valor proposto inferior ao valor base mínimo, indicado no número 1 da presente cláusula.
3. O concessionário deverá efetuar o pagamento, do valor total proposto, na data da celebração do contrato escrito.
4. O não pagamento do valor total proposto implica a exclusão da proposta apresentada, devendo a adjudicação ser efetuada ao concorrente classificado na posição seguinte.

Cláusula 12.ª**Renda e condições de pagamento**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a renda a pagar mensalmente ao Município da Nazaré será de 250 € (duzentos e cinquenta euros), nos primeiros 5 anos de vigência do contrato, passando de seguida a 500 € (quinhentos euros) mensais, até ao final da duração do mesmo.
2. O pagamento referido no ponto anterior terá o período de carência de 12 meses, a contar da data da celebração do contrato, visando a amortização por parte deste, dos montantes despendidos com os elementos de conceção e construção.
3. As rendas serão devidas mensalmente, devendo ser pagas no primeiro dia útil de cada mês, ou nos oito dias subsequentes, considerando-se o pagamento transferido para o primeiro dia útil seguinte, se o último dia for Sábado, Domingo ou Feriado.
4. O não pagamento tempestivo de três rendas sucessivas atribuí à Câmara Municipal a faculdade de declarar a resolução do contrato celebrado.
5. A renda mensal será objeto de atualizações anuais virtuais, de acordo com o coeficiente de atualização das rendas fixado anualmente através de Portaria com base nos indicadores fornecidos pelo Instituto Nacional de Estatística, relativos à taxa de inflação.

Cláusula 13.ª**Patentes, licenças e marcas registadas**

1. São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes registadas, ou licenças.
2. Caso a Câmara Municipal venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o adjudicatário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar, seja a que título for.
3. É da responsabilidade do superficiário a obtenção das licenças e preenchimento de todos os requisitos legais necessários à exploração das atividades referidas na cláusula 1.ª, pois compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.
4. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor as mesmas licenças em vigor.

Cláusula 14.ª**Seguros e Encargos Sociais**

O adjudicatário obriga-se a ter em dia ou a contrair todos os seguros necessários e obrigatórios para a exploração das atividades referidas na cláusula 1ª.

Cláusula 15.ª**Sigilo**

1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Câmara Municipal, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladores ou outras Entidades administrativas competentes.
4. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 2 anos a contar da cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às Pessoas Coletivas.

Cláusula 16.ª**Casos fortuitos, ou de força maior**

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos colectivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.

Cláusula 17.ª**Comunicações e notificações**

1. As notificações e comunicações entre as partes do contrato devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 18.ª**Contagem dos prazos**

Os prazos contam-se nos termos do Código dos Contratos Públicos e, no que não estiver estipulado, conforme definido no Código do Procedimento Administrativo.

Cláusula 19.ª**Foro competente**

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

Cláusula 20.ª**Legislação aplicável**

Em tudo o omissis, no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação vigente, no Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de Janeiro e suas alterações, no Regulamento de jogo de Padel, aprovado pela Federação Portuguesa de Padel, e em demais legislação aplicável

Parte II – Cláusulas Técnicas

CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO

Cláusula 1.ª

Noção de concessão de obras públicas

1. Entende-se por concessão de obras públicas o contrato pelo qual o cocontratante se obriga à execução de obras públicas, adquirindo em contrapartida o direito de proceder, durante um determinado período, à respetiva exploração e, se assim estipulado, o direito ao pagamento de um preço.
2. São partes nos contratos referidos no número anterior o concedente e o concessionário.

Cláusula 2.ª

Prazos

1. O prazo de vigência do contrato é fixado em função do período de tempo expectável necessário para amortização e remuneração, em normais condições de rendibilidade da exploração, do capital investido pelo concessionário.
2. O contrato de concessão, terá um período limitado de 30 (trinta) anos,
3. O prazo de entrega, na Câmara Municipal, do pedido de licenciamento da operação urbanística (projeto de arquitetura), é de 90 (noventa) dias.
4. O equipamento a construir (instalações desportivas com campos de padel e instalações de apoio) deverá entrar em funcionamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.
5. Os prazos indicados na presente cláusula contam-se a partir da data de celebração do contrato de concessão.

Cláusula 3.ª

Concessionário

O concessionário deve ter por objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas na concessão.

Cláusula 4.ª

Outras atividades

Mediante autorização do concedente, o concessionário pode exercer atividades não previstas no contrato desde que complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do mesmo, após o início da atividade objeto desta concessão.

Cláusula 5.ª

Obrigações do concessionário

1. O concessionário obriga-se a:

- a) Construir o complexo desportivo composto por campos de padel e edifícios de apoio, em obediência às condições constantes do Estudo Prévio, que constitui o Anexo II ao presente caderno de encargos;
- b) Exercer sem interrupção a atividade de exploração de campos de padel e demais infraestruturas de apoio;
- c) Manter todas as instalações em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar por sua conta e risco, todas as reparações necessárias nas construções e instalações objecto do direito de superfície;
- d) Obter e manter em vigor todas as licenças necessárias ao exercício da atividade respetiva;
- e) Cumprir todas as normas legais em matéria de higiene e saúde pública;
- f) Cumprir todas as normas legais em matéria de saúde, segurança e higiene no trabalho;
- g) Ter em dia ou a contrair todos os seguros necessários e obrigatórios para a exploração das atividades referidas na cláusula 1ª da Parte I do presente Caderno de Encargos;
- h) Consentir a fiscalização do cumprimento das obrigações legais e contratuais pelo Município da Nazaré, permitindo aos agentes deste o acesso a eventuais obras de reconstrução e instalações depois de devidamente notificado para o efeito;
- i) Não dar à área ocupada uso diverso daquele para o qual a mesma foi cedida;
- j) Respeitar e cumprir integralmente as regras definidas nos vários instrumentos reguladores de atividade da superficiária e da infraestrutura em questão;
- k) Entregar a área ocupada, findo o contrato de ocupação, em estado de limpeza, higiene e conservação que permita a sua imediata ocupação, facultando, logo que tal lhe seja solicitado, o acesso ao local para verificação;

2. Constituem, também, obrigações do concessionário:

- a) Informar o concedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades concedidas;
- b) Fornecer ao concedente, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;
- c) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
- d) Possuir um livro de reclamações, nos termos da lei e proceder de acordo com esta;
- e) Quaisquer outras previstas na lei ou no contrato.

3. O concessionário obriga-se a pagar uma renda de acordo com o Caderno de Encargos, pela utilização das instalações.

4. Após o termo da concessão, as instalações serão de novo disponibilizadas para a Câmara, conforme estipulado neste Caderno de Encargos.

5. Constituem encargos do adjudicatário as despesas inerentes ao contrato, obrigações fiscais, licenças e outras despesas devidas ao Estado Português, ou à Câmara Municipal.

6. É da responsabilidade do adjudicatário tratar das licenças necessárias, em face da atividade específica a desenvolver, sendo encargos do adjudicatário as taxas devidas à Câmara Municipal da Nazaré, conforme definido na Tabela de Taxas do Município.

Cláusula 6.ª

Obrigações do Município da Nazaré

1. Divulgar e promover, sem encargos para o superficiário, o espaço desportivo multiusos sobre o qual recai o direito de superfície.
2. A divulgação e promoção mencionadas no ponto anterior deverá, no mínimo, contemplar os seguintes meios:
 - Placas de sinalização;
 - Sítio electrónico do Município;
 - Jornais, newsletters ou boletins municipais.
3. Compete, ainda, ao Município entregar o terreno objeto do direito de superfície livre de qualquer edificação ou infraestrutura.

Cláusula 7.ª

Destino do imóvel

A parcela de terreno tem como destino exclusivo a construção de instalações desportivas multiusos, campos de padel e infraestruturas de apoio, designadamente bar ou restaurante e subsequente exploração.

Cláusula 8.ª

Condições técnico-administrativas

1. O promotor deverá dar entrada, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de notificação da decisão de adjudicação, de um processo com vista ao licenciamento das obras a realizar, para aprovação, pela Câmara Municipal, que cumpra as condições urbanísticas constantes do Estudo Prévio que constitui o Anexo II ao presente Caderno de Encargos (apenas poderão ser aceites soluções construtivas diferentes, no que respeita aos materiais a utilizar e cores dos mesmos – nunca no que respeita à solução concetual, nomeadamente quanto à organização funcional e dimensionamento de cada edifício a construir).
2. Poderá ser necessário realizar um contrato para realização de obras de urbanização também a submeter posteriormente pelo adjudicatário à aprovação da Câmara Municipal.
2. O Estudo Prévio mencionado no n.º 1 obteve os pareceres das entidades competentes, no qual ficaram definidas as orientações a que se deverão subordinar os projectos de licenciamento a apresentar pelo adjudicatário.

3. O licenciamento das instalações desportivas para a prática de padel e outros desportos deve obedecer ao disposto no RJUE (Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação vigente), bem como cumprir com todas as normas legais e regulamentares em vigor aplicáveis, designadamente as específicas como o Regulamento Técnico das Instalações Desportivas (RTID), que estabelece os requisitos técnicos gerais aplicáveis na conceção e edificação de instalações desportivas e o Regulamento do Jogo de Padel.

Cláusula 9.ª

Condições Urbanísticas

1. A parcela de terreno possui a área de 4.080 m².
2. A solução urbanística geral deverá:
 - a) Respeitar as condições constantes do Estudo Prévio que constitui o Anexo II ao presente Caderno de Encargos;
 - b) Considerar o necessário enquadramento na área envolvente à zona em que se insere;
 - c) Não contrariar a imagem de edificação imponente pela volumetria e altimetria, pela linguagem arquitectónica ou uso de materiais que se evidencie dissonante com o conjunto edificado.
 - d) Contemplar a acessibilidade pedonal da área desportiva, proporcionando um acesso fácil e seguro;
3. As obras de edificação e de urbanização a realizar pelo promotor dos campos desportivos multiusos para a prática de padel e outros desportos, bem como das instalações de apoio estão sujeitas ao pagamento das taxas urbanísticas, nos termos do Regulamento Municipal de Edificação, Urbanização e de Taxas Urbanísticas em vigor.
4. O promotor fica obrigado a manter a parcela de terreno, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, limpeza e salubridade.

Cláusula 10.ª

Direitos do concessionário

Constituem direitos do concessionário utilizar o espaço cuja ocupação lhe haja sido atribuído.

Cláusula 11.ª

Direito de step in e step out

1. As entidades financiadoras da concessão podem intervir no contrato de concessão, com o objetivo de assegurar a continuidade das prestações objeto do mesmo, devendo assegurar o respeito pelas normas legais reguladoras da atividade subjacente às prestações em causa.
2. A intervenção depende de autorização do concedente.

Cláusula 12.ª**Sequestro**

1. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.
2. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:
 - a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, de atividades concedidas;
 - b) Quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento das atividades concedidas ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o concedente notifica o concessionário para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos ou de terceiros da sua responsabilidade, exceto tratando -se de uma violação não sanável.
4. Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da execução ou exploração da obra pública ou da normalidade da exploração da atividade.
5. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo concedente, com o limite máximo de um ano, sendo o concessionário notificado pelo concedente para retomar o desenvolvimento das atividades concedidas, na data que lhe for fixada.
6. Se o concessionário não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento das atividades concedidas ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o concedente pode resolver o contrato.

Cláusula 13.ª**Resgate**

1. O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo fixado no contrato ou, na sua falta, decorrido um terço do prazo de vigência do contrato.
2. O resgate é notificado ao concessionário no prazo previsto no contrato ou, na sua falta, com pelo menos seis meses de antecedência.
3. Em caso de resgate, o concedente assume automaticamente os direitos e obrigações do concessionário diretamente relacionados com as atividades concedidas desde que constituídos em data anterior à da notificação referida no número anterior.
4. As obrigações assumidas pelo concessionário após a notificação apenas vinculam o concedente quando este haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.
5. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

6. A indemnização referida no número anterior é determinada nos termos do contrato ou, quando deste não resulte o respetivo montante exato, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 566.º do Código Civil.

7. O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

8. A caução e as garantias prestadas são liberadas um ano após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pelo concedente aos respetivos depositários ou emitentes.

9. A Câmara Municipal reserva-se o direito de resgatar a Concessão antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem, a partir de metade do prazo da presente concessão.

10. O preço do resgate, salvo quando a decisão se baseie em motivos imputáveis a culpa dolosa ou negligente do concessionário, corresponderá ao valor resultante da seguinte fórmula:

$$PR = (RO \times n) \times (1 + i)^{-n}$$

Em que:

PR = Preço do Resgate

RO = Média Anual dos Resultados Operacionais verificados na exploração de todos os equipamentos da concessão, com base na declaração de Imposto sobre o rendimento.

n = Número de anos que faltarem para o termo da Concessão à data do Resgate;

i = Taxa de inflação registada nos últimos doze meses anteriores ao mês em que ocorrer o Resgate.

Cláusula 14.ª

Transmissão da concessão

1. O concessionário obriga-se a não ceder a exploração a terceiros, seja a que título for, sob pena de imediata rescisão sem direito a qualquer indemnização.
2. Em casos devidamente fundamentados poderá a Câmara Municipal autorizar a transmissão, podendo no entanto rever as condições de exploração.

Cláusula 15.ª

Resolução pelo concedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e de outros neste previstos e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente só pode resolver o contrato quando se verifique:

- a) Desvio do objeto da concessão;
- b) Cessão da posição a terceiros sem autorização do Concedente;
- c) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da execução ou exploração de obras públicas ou da gestão do serviço público, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;

- d) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
 - e) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
 - f) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - g) Obstrução ao sequestro;
 - h) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
 - i) Violação grave de quaisquer normas legais ou regulamentares a que esteja obrigada no desenvolvimento da atividade concessionada.
2. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente e a obrigação de o concessionário entregar àquele, no prazo que lhe seja fixado na notificação a que se refere o número anterior, os bens afetos à concessão.
3. A Concessão extinguir-se-á, ainda, com a ocorrência dos seguintes eventos:
- a) Com o fim do prazo da concessão;
 - b) Se o concessionário utilizar as instalações para fins diferentes do autorizado pela Câmara Municipal;
 - c) Se o Concessionário não usar da necessária diligência e cuidado na conservação das instalações;
 - d) Se o Concessionário não cumprir quaisquer das cláusulas fixadas nas condições do contrato de Concessão.
4. A concessão termina no fim do prazo da concessão.
5. As instalações deverão ser devolvidas em bom estado de utilização, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão de inteira responsabilidade do concessionário, que terá de proceder às reparações ou substituições necessárias. Ressalvam-se, é claro, as deficiências ou deteriorações resultantes do uso normal.
6. O adjudicatário poderá denunciar o contrato, para o termo do prazo inicial, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

Cláusula 16.ª

Reversão de bens

1. No termo da concessão reverterem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do desgaste inerente a uma utilização normal.
2. Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

3. Os bens referidos na cláusula 1.^a são transferidos para o concedente, nos termos do contrato de concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, no termo do prazo de vigência do contrato.

Cláusula 17.^a

Responsabilidade perante terceiros

1. O concedente responde por danos causados pelo concessionário a terceiros no desenvolvimento das atividades concedidas por facto que ao primeiro seja imputável, tendo o Município o direito de regresso de quaisquer prestações realizadas.
2. O concedente responde ainda por facto que não lhe seja imputável, mas neste caso só depois de exercidos quaisquer direitos resultantes de contrato de seguro que no caso caibam e de excutidos os bens do património do concessionário.

Cláusula 18.^a

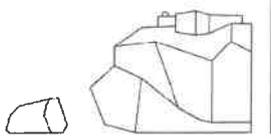
Efeitos da extinção do contrato no termo previsto

1. No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades concedidas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 417.º do CCP, os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos das atividades integradas na concessão, bem como os projetos, planos, plantas, documentos e outros elementos referidos no mesmo artigo, são transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao concedente no termo do prazo de vigência do contrato, cabendo ao concessionário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.
3. No termo da concessão, reverterem para o concessionário todos os bens que fez integrar no estabelecimento da concessão, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para efeitos de execução do contrato.
4. O concessionário é obrigado, no termo do prazo de vigência do contrato, a entregar os bens ao concedente (terreno e instalações construídas), livres de quaisquer ónus ou encargos, nos termos referidos na parte final do número anterior.

Cláusula 19.^a

Disposições finais

As dúvidas surgidas na aplicação destas Normas, bem como do respetivo Contrato serão resolvidas, caso a caso, pela Câmara Municipal da Nazaré.



NAZARÉ

Um concelho com vida,
um concelho com futuro.

ANEXO I

PLANTA CARTOGRÁFICA

Localização: Rua Maria Carvalho, 10

Freguesia: Nazaré



Extrato da Cartografia - Modelo Numérico Topográfico (MNT) - Série Nacional AMO/IPCC 10K

