



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

CADERNO
EXPLICATIVO DAS CONDIÇÕES
PARA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE
PROPRIEDADE OU, NA FALTA DE
INTERESSADOS, CONSTITUIÇÃO DE
DIREITO DE SUPERFÍCIE PARA
CONSTRUÇÃO DE UM CONJUNTO
COMERCIAL EM PARCELA DE TERRENO
MUNICIPAL JUNTO DA PORTA DE AVIZ EM
ÉVORA

Deliberações da Câmara Municipal de Évora de 9 de dezembro de 2015 e da Assembleia Municipal de Évora de 18 e 21 de dezembro de 2015.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

EDITAL DE _____ / _____ /201____
DO CONCURSO PÚBLICO PARA CEDÊNCIA DE PARCELA DE
TERRENO MUNICIPAL**CADERNO DE ENCARGOS**

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a**Lei habilitante**

As presentes condições são elaboradas de acordo com as disposições legais constantes da alínea b) do n.º 2 do artigo 6º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, que reconhece aos municípios autonomia financeira que assenta no poder dos seus órgãos gerirem o seu próprio património, conjugada com as disposições dos artigos 33.º, n.º 1, alínea ccc) e 25.º, n.º 1, alínea i) ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que confere à Assembleia Municipal a competência, mediante proposta da Câmara Municipal, para autorizar a Câmara Municipal a alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG e fixar as respectivas condições gerais.

Cláusula 2.^a**Objeto e Identificação**

1. Constitui objeto do presente concurso a cedência de uma parcela de terreno para a construção de um conjunto comercial e subsequente exploração.
2. A parcela de terreno, delimitada em planta anexa, com área de **28.500,00 m²**, confronta a Norte e a Poente com terrenos municipais (parte sobrance), a Sul com a via circular à muralha e a Nascente com a antiga Estrada do Penedo do Ouro, sita na União das Freguesias de Bacelo e Senhora da Saúde (antiga Freguesia do Bacelo) e resulta da desanexação de prédios pertencentes ao Município de Évora, descritos nas fichas n.º 954, n.º 950 e n.º 7.443.

Cláusula 3.^a**Modos de cedência**

1. O direito de propriedade sobre a parcela de terreno será vendido, em concurso público, por apresentação de propostas em carta fechada.
2. Caso inexistam quaisquer concorrentes admitidos para aquisição do direito de propriedade, será constituído o direito de superfície sobre a mesma parcela de terreno, o que significa que só serão analisadas e valoradas as propostas para aquisição do direito de superfície caso inexistam propostas admitidas para aquisição do direito de propriedade.

Cláusula 4.^a



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

Propriedade Plena

1. A parcela de terreno será cedida no regime de reserva de propriedade nos termos do previsto no artigo 409º do Código Civil.
2. Sobre o direito de propriedade ficará constituída uma servidão administrativa, identificada em planta em anexo, correspondente à área de terreno ocupada pelo jardim de infância, enquanto este tiver a implantação atual, que onera e, com caráter real, limita o direito de propriedade por impossibilidade da sua ocupação ou utilização.
3. Para alienação em propriedade plena, o valor base da parcela de terreno é de **4.421.920,00 €** (*quatro milhões, quatrocentos e vinte e um mil, novecentos e vinte euros*).
4. O preço total será pago no ato da celebração do contrato, deduzido dos montantes já pagos anteriormente a título de antecipação de pagamento.
5. Todos os encargos legais e despesas decorrentes da alienação são da responsabilidade do adquirente.

Cláusula 5.^a

Direito de superfície

1. Caso inexistam quaisquer propostas admitidas para aquisição do direito de propriedade, o direito de superfície será constituído pelo prazo de 70 (setenta) anos, a contar da data da celebração do contrato, e consiste no direito à construção de um conjunto comercial e subsequente exploração na parcela de terreno identificada, não sendo permitida qualquer utilização diversa.
2. Sobre esta parcela de terreno incide uma servidão administrativa identificada em planta em anexo, correspondente à área de terreno ocupada pelo jardim de infância, enquanto este tiver a implantação atual, que onera e, com caráter real, limita o direito de superfície por impossibilidade da sua ocupação ou utilização.
3. No direito de superfície a propriedade da parcela pertencerá sempre ao Município de Évora, não podendo o superficiário onerar a mesma de qualquer forma.
4. O superficiário obriga-se a:
 - a) Exercer sem interrupção a atividade de exploração do conjunto comercial;
 - b) Manter o terreno, bem como a obra 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 objeto do direito de superfície;
 - c) Respeitar os condicionamentos técnicos para a zona;
 - d) Efetuar um seguro de obra contra incêndio e explosão pelo valor do custo, bem como um seguro que cubra a responsabilidade civil por atos integrados nas atividades a que o direito de superfície se destina;
 - e) Consentir a fiscalização do cumprimento das obrigações legais e contratuais pela Câmara Municipal de Évora, permitindo aos agentes desta acesso a eventuais obras de reconstrução e instalações depois de devidamente notificado para o efeito;



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

- f) Respeitar e cumprir integralmente as regras definidas nos vários instrumentos reguladores de atividade da superficiária e da infraestrutura em questão.
5. Pela alienação do direito de superfície o valor base da parcela do terreno é de **30.953.437,00 €** (*trinta milhões, novecentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e trinta e sete euros*), IVA não incluído.
 6. O preço a pagar anualmente ao Município de Évora, no mês de Janeiro de cada ano, será o resultante do montante global constante da proposta, dividido pelo prazo previsto no n.º 1.
 7. Todos os encargos legais e despesas decorrentes da constituição do direito são da responsabilidade do superficiário.
 8. A transmissão do direito de superfície carece de consentimento da Câmara Municipal de Évora sob pena de ineficácia.
 9. No caso de extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo ou por acordo, o superficiário terá direito a uma indemnização correspondente ao valor real da obra, levada a cabo no lote de terreno, mediante avaliação efetuada por perito qualificado.
 10. O pagamento pela Câmara Municipal de Évora da indemnização de que trata o número anterior poderá ser feito em prestações distribuídas por um prazo máximo de dois anos, pagando a Câmara Municipal de Évora um juro anual correspondente ao juro legal em vigor sobre as quantias cujo pagamento seja diferido.
 11. Nas omissões que se verifiquem no contrato de constituição de direito de superfície serão aplicáveis as disposições pertinentes do Regulamento Municipal de Atribuição de Lotes para Instalação de Atividades Económicas.

Cláusula 6.ª

Contrato

1. O contrato de cedência é celebrado por escrito, após a aprovação, pela Câmara Municipal de Évora, do Estudo Prévio previsto na cláusula 8ª.
2. O Município reserva-se o direito de não alienar o direito de propriedade ou não constituir o direito de superfície caso o Estudo Prévio não seja aprovado ou o adquirente não efetue as correções necessárias para essa aprovação.
3. O Estudo prévio não será aprovado caso as correções necessárias referidas no número anterior impliquem uma alteração substancial da proposta do adquirente ou possam ser passíveis de conduzir a uma alteração da ordenação resultante da aplicação dos critérios de escolha.
4. A aprovação do estudo prévio é condição de eficácia da decisão de cedência.
5. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
6. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

- a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pela Câmara Municipal;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - c) O presente caderno de encargos;
 - d) A proposta do concorrente;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta do concorrente.
7. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
8. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 6 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos e aceites pelo concorrente.

Cláusula 7.^a

Destino do imóvel

A parcela de terreno tem como destino exclusivo a construção de um conjunto comercial e a sua posterior exploração.

Cláusula 8.^a

Condições técnico-administrativas

1. O promotor ou contratante deverá apresentar, no prazo máximo de 180 (*cento e oitenta*) dias, a contar da data de comunicação da decisão de cedência, um Estudo Prévio, para aprovação, pela Câmara Municipal de Évora, que cumpra as condições urbanísticas adiante enunciadas.
2. A aprovação do Estudo Prévio será precedida de:
 - a) Obtenção de pareceres pelas entidades competentes, no qual fiquem definidas as orientações a que se deverão subordinar os projetos de licenciamento e eventual contrato para realização de obras de urbanização também a submeter posteriormente à aprovação da Câmara Municipal de Évora;
 - b) Discussão Pública nos termos do previsto no artigo 6.º do Regulamento Municipal de Edificação, Urbanização e de Taxas Urbanísticas, por se tratar de uma operação urbanística com impacto semelhante a um loteamento.
3. A edificação deve respeitar as regras e parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Urbanização de Évora (PUE) em vigor (Aviso n.º 12113/2011 de 2 de Junho, n.º 107, publicado na 2ª Série do Diário da República), nomeadamente o disposto no artigo 46º relativo à categoria de espaço delimitado na Planta de Zonamento do PUE (Zona de Terciário T23) em que se encontram inseridos os prédios municipais objeto do presente concurso, conforme delimitada na planta anexa.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

4. O licenciamento do conjunto comercial deve obedecer ao disposto no RJUE (Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a última redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro) e do regime de licenciamento comercial regulado pelo Decreto-Lei n.º 21/2009 de 19 de Janeiro.
5. O promotor ou contratante, caso possua legitimidade para o efeito, pode incluir no Estudo Prévio e nos projetos a licenciar, outros terrenos e edifícios privados adjacentes que considere de interesse em associar ao empreendimento, desde que estes se enquadrem nas regras e parâmetros do PUE.

Cláusula 9.^a

Condições Urbanísticas

1. A parcela de terreno possui a área de 28.500,00 m² e a capacidade máxima de edificação de 19.000,00 m² de superfície total de pavimentos (STP).
2. A solução urbanística geral, que inclui a definição das edificações e dos espaços públicos de utilização coletiva, nomeadamente: a implantação, o n.º de pisos, a volumetria e os usos, deverá:
 - a) Considerar o necessário enquadramento na área envolvente à zona T23, onde se incluem importantes valores patrimoniais classificados da Cidade, nomeadamente: as Portas de Aviz, as Murallas de Évora, o Aqueduto da Água de Prata, o Forte de Santo António e as ruínas do Forte de São Bartolomeu;
 - b) 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 e protegido;
 - c) Salvar a tomada de vistas sobre o Centro Histórico (alíneas 1 e 3 do artigo 9.º do Regulamento do PUE), devendo a cêrcea máxima do conjunto edificado situar-se cerca de 2.00 metros, no mínimo, abaixo do coroamento da muralha na zona contígua às Portas de Aviz;
 - d) Salvar as tomadas de vistas sobre o Forte de Santo António e Aqueduto da Água da Prata, para quem circula junto à muralha;
 - e) Salvar o eixo da Estrada do Penedo do Ouro, elemento identitário de Évora que integra a estrutura de eixos radiais que confluem para o Centro Histórico;
 - f) Contemplar a acessibilidade pedonal da área comercial ao Centro Histórico, que contrarie o efeito barreira da rede viária existente e proporcione um acesso fácil e seguro;
 - g) Respeitar a existência de uma servidão administrativa identificada em planta em anexo, correspondente à área de terreno ocupada pelo jardim de infância, enquanto este tiver a implantação atual, que onera e, com carácter real, limita o direito de superfície por impossibilidade da sua ocupação ou utilização.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

- b) Atribuição de direito de preferência e outros benefícios a identificar na proposta, no arrendamento de espaços a comerciantes da cidade, desde que não tenha como consequência a diminuição da actividade económica no Centro Histórico.
3. As obras de edificação e de urbanização a realizar pelo promotor do conjunto comercial estão sujeitas ao pagamento das taxas urbanísticas, nos termos do Regulamento Municipal de Edificação, Urbanização e de Taxas Urbanísticas em vigor.
4. O promotor ou contratante fica obrigado a manter a parcela de terreno, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, limpeza e salubridade.

Cláusula 11.^a

Reserva de propriedade

1. O Município reserva para si a propriedade do imóvel até ao cumprimento total das obrigações previstas neste artigo, de acordo com o previsto no regime jurídico de venda com reserva de propriedade prevista no artigo 409º do Código Civil.
2. São obrigações do adquirente da parcela de terreno:
- Entrega do estudo prévio previsto na Cláusula 8.^a no prazo de 180 (*cento e oitenta dias*) dias a contar da data de comunicação da decisão de cedência;
 - Não utilizar a obra para fim diverso do convencionado ou autorizado;
 - Efetuar todos os pagamentos nos prazos convencionados;
 - Dar início à operação urbanística de licenciamento no prazo de 180 (*cento e oitenta dias*) a contar da data da aprovação do estudo prévio referido em a);
 - Iniciar a construção no prazo previsto na licença de construção e concluí-la de acordo com os prazos aprovados.
3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o não cumprimento pelo adquirente dos procedimentos ou obrigações previstos no presente caderno de encargos, implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel revertendo, para o Município de Évora, o terreno livre de ónus e encargos e todas as edificações ou benfeitorias nele existentes, bem como as importâncias já entregues.
4. A revogação da decisão de venda, pelo Município de Évora, por facto imputável ao adquirente, não determina a devolução das quantias já entregues por este a título de sinal.

Cláusula 12.^a

Resolução do direito de superfície

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Município de Évora pode resolver o contrato, sem qualquer indemnização, no caso de o superficiário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem constantes da Cláusula 5.^a, n.º 4 e ainda nos seguintes casos:
- Quando o contratante utilize a obra para fim diverso do convencionado ou autorizado;
 - Quando o contratante não efetue os pagamentos previstos nos prazos convencionados;



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

- c) Não dar início à operação urbanística de licenciamento no prazo de 180 (*cento e oitenta dias*) a contar da data da aprovação do estudo prévio;
 - d) Quando o contratante não iniciar a construção no prazo de previsto na licença de construção e não a concluir de acordo com os prazos aprovados.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o não cumprimento pelo superficiário dos procedimentos ou obrigações previstos no presente caderno de encargos e no subseqüente contrato a celebrar, implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel revertendo, para o Município de Évora, o terreno livre de ónus e encargos e todas as edificações ou benfeitorias nele existentes, bem como as importâncias já entregues.
 3. A resolução do contrato, pelo Município de Évora, não determina a devolução ao superficiário das quantias já entregues por este a título de preço.
 4. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao superficiário.

Cláusula 13.^a

Pagamentos

1. Notificada a decisão de cedência, dispõe o futuro adquirente do direito de propriedade de um prazo máximo de 30 dias, a contar desta notificação, para efetuar o pagamento na Câmara Municipal do montante mínimo de 10% do valor de venda, a título de sinal e princípio de pagamento.
2. A título de reforço de sinal, deve ainda o futuro adquirente do direito de propriedade da parcela de terreno, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da aprovação, pela Câmara Municipal, do Estudo Prévio a que se refere a Cláusula 8.^a, efetuar o pagamento na Câmara Municipal do montante mínimo de 10% do valor de venda.
3. O futuro adquirente pode apresentar plano para pagamento de outros reforços de sinal, com possibilidade de traditio clavium, sendo que o restante preço será pago no ato da celebração do contrato.
4. Caso a decisão seja de constituição do direito de superfície, deve o futuro superficiário prestar uma caução, em dinheiro, no valor mínimo de 1% do montante total a pagar pelo direito de superfície, dispondo de um prazo máximo de 30 dias a contar de notificação da decisão de cedência.
5. Aquando da celebração do contrato de constituição do direito de superfície, essa quantia assumirá a natureza de princípio de pagamento e será deduzida no preço total.

Cláusula 14.^a

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo e fiscal de Beja, com expressa renúncia a qualquer outro.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

Cláusula 15.^a

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas 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 16.^a

Contagem dos prazos

Os prazos contam-se nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Cláusula 17.^a

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.

Anexos:

1. Extrato da Planta de Zonamento e da Planta de Condicionantes do PUE em vigor.
2. Planta com delimitação da parcela de terreno a ceder, com indicação da servidão administrativa
3. Planta esquemática das redes públicas de infraestruturas existentes no local



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

Transferência do direito de propriedade ou, na falta de interessados, constituição do direito de superfície para construção de um conjunto comercial em parcela de terreno municipal junto da Porta de Aviz, em Évora

Lançamento do concurso para cedência de parcela de terreno

PROGRAMA DE CONCURSO

1. Objeto do concurso

- 1.1 O presente concurso tem por objeto a cedência de uma parcela de terreno, delimitada em planta anexa, com a área de 28.500,00 m², para construção de um conjunto comercial e subsequente exploração.
- 1.2 A parcela de terreno será cedida em propriedade plena.
- 1.3 Caso inexista quaisquer propostas admitidas para aquisição do direito de propriedade, o Município cederá o terreno em direito de superfície.

2. Entidade cedente

A entidade cedente é o Município de Évora, sito em Praça do Sertório, 7004-506 Évora, endereço de correio eletrónico cmevora@cm-evora.pt, endereço eletrónico www.cm-evora.pt, telefone n.º 266 777 000, Fax n.º 266 777 160.

3. Órgão que tomou a decisão de cedência

A decisão de cedência foi tomada pela Câmara Municipal de Évora, na sua reunião de _____, devidamente autorizada pela Assembleia Municipal de Évora, por deliberação datada de _____.

4. Consulta e fornecimento do processo de concurso

- 4.1 O processo de concurso pode ser consultado, todos os dias úteis, na Divisão de Ordenamento e Reabilitação Urbana do Município de Évora, sita na Parque Industrial e Tecnológico de Évora, Rua da Agricultura, n.º 14-26, em Évora, durante as horas normais de expediente (9:00-12:30H/14:00-16:00H), desde a data do início do concurso, até ao dia em que terminar o prazo para apresentação das propostas.
- 4.2 As peças do concurso serão integralmente disponibilizadas em Edital, a afixar nos lugares de estilo do Município e da sede da freguesia onde se localiza o terreno, e no sítio do Município, endereço eletrónico www.cm-evora.pt.
- 4.3 O concurso é publicitado no jornal local e no jornal nacional mais lidos no Concelho.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

5. Esclarecimentos

- 5.1 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.
- 5.2 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.
- 5.3 A Câmara Municipal pode proceder à retificação de erros ou omissões das peças do concurso nos termos e no prazo previstos no número anterior.
- 5.4 Os esclarecimentos e as retificações referidos nos números anteriores serão disponibilizados no sítio do Município, endereço eletrónico www.cm-evora.pt e juntos às peças do concurso que se encontrem patentes para consulta.
- 5.5 Os esclarecimentos e as retificações referidos nos números anteriores fazem parte integrante das peças do concurso a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

6. Erros e omissões do caderno de encargos

- 6.1 Até ao termo do quinto sexto do prazo fixado para a apresentação das propostas, os interessados devem apresentar à Câmara Municipal uma lista na qual identifiquem, expressa e inequivocamente, os erros e as omissões do caderno de encargos detetados e que digam respeito a:
 - a) Aspetos 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 objeto do contrato a celebrar que o interessado não considere exequíveis.
- 6.2 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.
- 6.3 A apresentação da lista referida no n.º 1, por qualquer interessado, suspende o prazo fixado para a apresentação das propostas desde o termo do quinto sexto daquele prazo até à publicitação da decisão ou, não havendo decisão expressa, até ao termo do mesmo prazo.
- 6.4 A suspensão prevista no número anterior pode ser mantida pela Câmara Municipal por um período único de, no máximo, mais 60 dias contínuos, o qual não pode ser sujeito a prorrogação.
- 6.5 As listas com a identificação dos erros e das omissões detetadas pelos interessados devem ser disponibilizadas no sítio do Município, endereço eletrónico www.cm-evora.pt e juntos às peças do concurso que se encontrem patentes para consulta.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

- 6.6 Até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, ou até ao termo do período de suspensão daquele prazo, a Câmara Municipal deve pronunciar -se sobre os erros e as omissões identificados pelos interessados, considerando -se rejeitados todos os que não sejam por ele expressamente aceites.
- 6.7 A Câmara Municipal deve identificar os termos do suprimento de cada um dos erros ou das omissões aceites.
- 6.8 A decisão prevista no número anterior é publicitada no sítio do Município, endereço eletrónico www.cm-evora.pt e juntos às peças do procedimento que se encontrem patentes para consulta.

7. Júri do concurso

- 7.1 O concurso é conduzido por um júri, constituído por 7 (sete) membros designados pela Câmara Municipal de Évora, sendo 5 (cinco) deles efetivos e 2 (dois) suplentes.
- 7.2 O júri poderá recorrer a assessoria de técnicos das várias especialidades da Câmara Municipal.
- 7.3 Compete ao júri exercer as competências legalmente previstas, incluindo:
 - a) Proceder à apreciação das propostas;
 - b) Elaborar os relatórios de análise das propostas.
- 7.4 Cabe ainda ao júri exercer a competência que lhe seja delegada pela Câmara Municipal, não lhe podendo esta, porém, delegar a competência para a decisão de adjudicação.
- 7.5 O júri do procedimento pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito de análise e da avaliação das mesmas.

8. Modo de apresentação de proposta e dos demais documentos

- 8.1 A entrega de propostas para o presente concurso deverá ser efetuada por carta fechada na Divisão de Ordenamento e Reabilitação Urbana do Município de Évora, sita na Parque Industrial e Tecnológico de Évora, Rua da Agricultura, n.º 14-26, em Évora.
- 8.2 Caso a proposta seja remetida por correio, deve ser apresentada em dois envelopes, sendo o interior fechado e com a indicação da palavra “proposta” seguida do título do presente concurso.

9. Conteúdo da proposta e seus documentos

A proposta será instruída com os seguintes documentos, que se consideram obrigatórios:



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

- a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo I ao presente programa de concurso, assinada pelo concorrente ou por quem tenha poderes para o obrigar. 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) Documentos dos quais constem os atributos da proposta, nomeadamente:
 - I. Proposta inequívoca do direito real que pretende adquirir: direito de propriedade ou direito de superfície, sendo que as propostas de aquisição do direito de superfície apenas serão analisadas caso inexista qualquer proposta de aquisição do direito de propriedade admitida.
 - II. Elementos escritos e desenhados elucidativos da solução urbanística e arquitetónica preconizada para a parcela de terreno em causa, esclarecedores das principais linhas conceptuais com especial incidência nas respostas relativas ao cumprimento das condições urbanísticas da cláusula 9.^a do Caderno de Encargos;
 - III. Descrição das intenções e propostas relativas a encargos do promotor, designadamente as indicadas no n.º 1 e 2 da cláusula 10.^a do Caderno de Encargos;
 - IV. Indicação do preço total, e indicação do plano de pagamentos proposto.

10. Prazo para apresentação da proposta

10.1 As propostas deverão ser apresentadas até às 16h00m do 90º dia, a contar da data da publicação do Edital nos jornais nacional e local.

10.2 Em caso de desconformidade de datas de publicação, o prazo começa a contar a partir da última das publicações.

10.3 As propostas que sejam remetidas por correio devem também ser recebidas no Município até à hora e dia referidos em 10.1.

11. Critério de escolha

A decisão de cedência e a escolha do concorrente será tomada segundo os seguintes critérios:

A escolha incidirá sobre a proposta economicamente mais favorável, entendendo-se esta como:

$$\text{Proposta} = (P \times 3) + AP + (SU \times 4) + (SV \times 2)$$

Sendo que P equivale ao preço, AP a antecipação de pagamento, SU à solução urbanística e arquitetónica que mais se adegue a execução do Plano de Urbanização e SV as



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

soluções valorativas apresentadas de dinamização e revitalização do Centro Histórico e de apoio ao comércio tradicional.

1. Para a análise do Preço, toma-se em consideração o preço proposto pela aquisição do direito real: As propostas serão hierarquizadas e pontuadas numericamente em sentido decrescente, com intervalos de 1 ponto, numa escala de 1 a 10, sendo que ao preço mais elevado será atribuído 10 pontos;

2. Antecipação de pagamento: valorizar-se-á quem efectuar pagamentos de sinal e reforço de sinal/caução em valor superior ao definido no Caderno de Encargos. As propostas serão hierarquizadas e pontuadas numericamente em sentido decrescente, com intervalos de 1 ponto, numa escala de 1 a 10, sendo que à maior antecipação será atribuído 10 pontos;

2. Para a análise da Solução Urbanística e arquitectónica que mais se adegue à execução do Plano de Urbanização pretende-se valorizar as soluções que proporcionem adequada integração do empreendimento com as áreas envolventes e, deste modo, toma-se em consideração:

2.1 A inserção na estrutura urbana:

a) Contrariando a imagem de edificação imponente pela volumetria e altimetria e que se evidencie dissonante com o conjunto edificado e protegido,

b) Garantindo a articulação coerente com os seguintes valores patrimoniais classificados: Muralhas de Évora, Aqueduto da Água de Prata, Forte de Santo António e ruínas do Forte de São Bartolomeu

(com uma ponderação equivalente a 30% da Solução Urbanística)

2.2 A forma como é garantida a salvaguarda das vistas sobre o Centro Histórico, a partir dos pontos panorâmicos, prevista no artigo 9.º do regulamento do PUE, bem como as tomadas de vistas sobre o Forte de Santo António e Aqueduto da Água da Prata, para quem circula junto à muralha e ainda a salvaguarda do eixo da antiga Estrada do Penedo do Ouro e respectiva vista de aproximação às Portas de Aviz (com uma ponderação equivalente a 20% da Solução Urbanística);

2.3 O modo como é garantida a acessibilidade pedonal, fácil e segura, ao Centro Histórico que contrarie e supere o efeito barreira da rede viária existente; (com uma ponderação equivalente a 30% da Solução Urbanística);

2.4 O modo como é garantida que as soluções que não agravam nem oneram o normal processo de gestão e conservação das infraestruturas públicas (com uma ponderação equivalente a 20% da Solução Urbanística).

2.5 Cada um destes sub-fatores que concorrem para o fator Solução Urbanística será avaliado do seguinte modo: As propostas serão hierarquizadas e pontuadas numericamente em sentido decrescente, com intervalos de 1 ponto, numa escala de 1 a 10.

3. Para a análise das Soluções Valorativas apresentadas de dinamização e revitalização do Centro Histórico e de apoio ao comércio tradicional serão consideradas acções que:



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

- 3.1 Não agravem as condições de estacionamento público e de circulação existentes na envolvente do empreendimento ou que propiciem a sua melhoria (com uma ponderação equivalente a 40% da Solução Valorativa);
- 3.2 Incluam ações para promoção do comércio tradicional e para a animação do Centro Histórico (com uma ponderação equivalente a 30% da Solução Valorativa);
- 3.3 Incluam a atribuição de direito de preferência e outros benefícios a identificar na proposta, no arrendamento de espaços a comerciantes de Évora (com uma ponderação equivalente a 30% da Solução Valorativa);
- 3.4 Cada um destes sub-fatores que concorrem para o fator Solução Valorativa será avaliado do seguinte modo: As propostas serão hierarquizadas e pontadas numericamente em sentido decrescente, com intervalos de 1 ponto, numa escala de 1 a 10, sendo que ao maior e mais diversificado número de medidas será atribuído 10.

12. Causas de exclusão

A proposta que não cumpra o preço mínimo de cedência da parcela de terreno bem como os demais elementos que constituem as condições urbanísticas será objecto de exclusão e tem-se como inexistente para todos os efeitos.

13. Preço mínimo

O preço mínimo de cedência da parcela de terreno é de:

- a) 4.421.920,00 € (quatro milhões, quatrocentos e vinte e um mil, novecentos e vinte euros), IVA não incluído, se for em propriedade plena;
- b) 30.953.437,00 € (trinta milhões, novecentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e trinta e sete euros), IVA não incluído, se for em direito de superfície.

14. Abertura das propostas

A abertura de propostas ocorrerá em ato público, no dia útil seguinte à data limite para entrega das propostas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, sito na Praça do Sertório, em Évora, pelas 10h00.

15. Esclarecimentos a prestar pelos concorrentes

- 15.1 O júri do procedimento pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e da avaliação das mesmas.
- 15.2 Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem os elementos constantes dos documentos que as



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

constituem, não alterem ou completem os respetivos atributos, nem visem suprir omissões que determinam a sua exclusão.

16. Relatório preliminar

- 16.1 Após a análise das propostas, o júri elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas.
- 16.2 No relatório preliminar a que se refere o número anterior, o júri deve também propor, fundamentadamente, a exclusão das propostas, sendo que, caso existam propostas para aquisição do direito de propriedade admitidas, não serão apreciadas as propostas para constituição do direito de superfície.
- 16.3 Do relatório preliminar deve ainda constar referência aos esclarecimentos prestados pelos concorrentes.

17. Audiência prévia

- 17.1 Elaborado o relatório preliminar referido no artigo anterior, 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.
- 17.2 Durante a fase de audiência prévia, os concorrentes têm acesso às versões finais integrais das propostas apresentadas.

18. Relatório final

- 18.1 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.
- 18.2 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.

19. Análise das propostas para aquisição do direito de superfície

- 19.1 Verificando-se a exclusão de todas as propostas para aquisição do direito de propriedade, o processo será retomado pela apreciação, pelo júri, das propostas para aquisição do direito de superfície apresentadas.

20. Notificação de cedência

- 20.1 A decisão de cedência é notificada, em simultâneo, a todos os concorrentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

20.2 Juntamente com a notificação da decisão de cedência, a Câmara Municipal deve notificar o futuro adquirente para apresentar, no prazo máximo de 180 (*cento e oitenta*) dias, a contar da data de comunicação da decisão, um Estudo Prévio, para aprovação, pela Câmara Municipal de Évora, que cumpra as condições urbanísticas constantes da Cláusula 9.^a do Caderno de Encargos, sendo esta aprovação condição da eficácia da deliberação de cedência.

21. Legislação aplicável:

Em tudo o omissso no presente programa de procedimentos, rege a legislação aplicável.

Évora, 21 de Dezembro de 2015

O Presidente da Câmara

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. M. R. P. de Sá'.

Carlos Manuel Rodrigues Pinto de Sá