



ANÚNCIO

ARRENDAMENTO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE FERNANDO PÓ PARA CRIAÇÃO DE *HOSTEL*

ÁLVARO BALSEIRO AMARO, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Palmela, no uso da competência delegada através de deliberação de Câmara aprovada em reunião pública de 25/10/2021 e nos termos do disposto no art. 33º, nº1 al.g) e art. 34º, nº1 do Regime Jurídico das Autarquias Locais aprovado pela Lei 75/2013, de 12 de Setembro, e para efeitos do estipulado no artigo 56º do mesmo diploma legal e nos artigos 7.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de Agosto, **torna público que o Município de Palmela pretende proceder ao arrendamento infra identificado da antiga Escola Primária de Fernando Pó para criação de Hostel nos termos e condições abaixo indicados:**

1. Objeto

Informam-se todos os interessados que se encontra aberto concurso público para arrendamento da antiga escola primária de Fernando Pó, imóvel propriedade do Município de Palmela, localizado na Estrada de Fernando Pó, EM 533, 2965-560 Águas de Moura, registado na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o nº 2046, da freguesia da Marateca, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1436, da União de Freguesias de Poceirão e Marateca, com vista à criação de um *hostel*.

2. Entrega de Propostas

As propostas deverão ser entregues até ao termo fixado, por correio eletrónico para: atendimento@cm-palmela.pt

3. Constituição de Propostas

1 - As propostas devem ser constituídas com os seguintes elementos:

- a. Identificação do concorrente, através de nome completo, NIF- Número de Identificação Fiscal/NIPC - Número de Identificação de Pessoa Coletiva e Morada /Sede;
- b. *Currículo Vitae* do concorrente e/ou currículo da empresa, com descrição da experiência e das qualificações profissionais;

- c. Cartão de Cidadão, ou bilhete de identidade do concorrente, se pessoa singular nacional, ou de documento de identificação equivalente, se pessoa singular estrangeira; ou cópia do cartão de identificação fiscal e certidão atualizada da Conservatória do Registo Comercial ou código de Certidão Permanente, se pessoa coletiva nacional, ou documento equivalente, se pessoa coletiva estrangeira;
 - d. Memória Descritiva, com caracterização do *hostel*, nomeadamente das unidades de alojamento, serviços e valências de que irá dispor, acompanhada de planta do layout de funcionamento, com descrição do que pretende executar.
 - e. Entre outros conteúdos que o concorrente entenda relevantes, a Memória Descritiva deve, também, descrever: exequibilidade do projeto; fatores de sustentabilidade ambiental; fatores de valorização turística e postos de trabalho previstos criar;
 - f. As propostas devem ser redigidas em língua portuguesa, ou, no caso de tal não ser possível, acompanhadas da devida tradução por tradutor profissional;
 - g. Preenchimento da declaração correspondente Anexo II.
- 2 - Cada concorrente só pode apresentar 1 (uma) proposta.

4. Critérios de Avaliação

- a. A qualidade técnica da proposta será apreciada tendo em conta 4 (quatro) critérios que interagem no âmbito da estratégia de desenvolvimento turístico Municipal:
 - i. Sustentabilidade ambiental;
 - ii. Valorização turística do território;
 - iii. Criação de postos de trabalho;
 - iv. Exequibilidade do projeto.
- b. O critério de avaliação final é o resultado da fórmula:
$$\text{Avaliação Global} = 0.25 A + 0.40 B + 0.15 C + 0.20 D$$
- c. Os detalhes dos critérios de avaliação estão disponíveis no Anexo I.

5. Avaliação de Propostas

- a. As propostas serão apreciadas de forma isolada;
- b. As propostas serão listadas e ordenadas por ordem de chegada;

7

- c. Em caso de necessidade, para efeitos de avaliação, o júri poderá solicitar elementos adicionais, os quais devem ser entregues dentro do período que vier a ser fixado, bem como, pedir esclarecimentos aos concorrentes;
- d. Em caso de empate na avaliação, as propostas são desempatadas tendo em conta os seguintes critérios:
 - d.1.) Primeiro - No caso de duas ou mais propostas obterem a mesma avaliação: a data e hora de entrada da proposta;
 - d.2.) Segundo - mantendo-se a situação de empate: adjudicação ao concorrente com residência e/ou sede da empresa no Município de Palmela;
 - d.3.) Terceiro - mantendo-se a situação de empate: adjudicação da proposta selecionada na sequência de sorteio, notificando-se os concorrentes para o efeito.

6. Constituição do Júri

- a. O júri que avaliará as propostas será constituído por três elementos efetivos e dois suplentes:
 - a.1.) Presidente do júri - Dirigente da Divisão de Desenvolvimento Económico e Turismo do Município de Palmela;
 - a.2.) Vogal 1 - Dirigente da Divisão de Atividades Económicas, Edificação e Reabilitação Urbana do Município de Palmela;
 - a.3.) Vogal 2 - Presidente da Direção da ADREPES - Associação para o Desenvolvimento Regional da Península de Setúbal.
- b) Em caso de falta ou impedimento, os elementos indicados serão substituídos por:
 - b.1.) Dirigente da Divisão de Estudos, Projetos e Obras Públicas do Município de Palmela;
 - b.2.) Dirigente do Gabinete de Planeamento Estratégico do Município de Palmela.

7. Prazo e Hora de Entrega de Propostas

A apresentação de propostas tem de ser efetuada até às 23:59 horas, do 30.º (trigésimo) dia seguido a contar da data de publicação do anúncio.

8. Prazo de Manutenção das Propostas

Os concorrentes são obrigados a manter as respetivas propostas pelo prazo de 66 (sessenta e seis) dias, contados a partir do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

9. Pedidos de Esclarecimento

Aos concorrentes é conferido o prazo de 7 (sete) dias a contar da data de publicação do anúncio, para prestação de esclarecimentos referentes ao procedimento.

10. Contagem de Prazos

Os prazos previstos são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

11. Impedimentos dos Concorrentes

Não podem ser concorrentes:

- a) Quem não se encontre em situação tributária e contributiva regularizada;
- b) Quem se encontre em estado de insolvência, liquidação, dissolução ou cessação da atividade;
- c) Quem tenha sido condenado por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência;
- d) Quem tenha sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência.

12. Exclusão de Propostas

Serão excluídas as propostas que:

- a) Não contenham os documentos exigidos nos termos enunciados no número 3 deste anúncio;
- b) Sejam apresentadas com variantes;
- c) Sejam entregues fora do prazo.

13. Informações sobre tratamento de dados pessoais

- a) O destinatário dos dados pessoais e responsável pelo tratamento é o Município de Palmela contactável através do e-mail atendimento@cm-palmela.pt ou pelo telefone 212

336 666, que designou um Encarregado de Proteção de Dados contactável através do e-mail protecaodados@cm-palmela.pt.

- b) As finalidades do tratamento são a participação neste concurso público. São tratados dados pessoais não sensíveis necessários para o cumprimento das obrigações legais.
- c) O prazo de conservação é o necessário à finalidade de tratamento acrescido do prazo previsto na legislação incluindo de arquivo municipal.
- d) Os/as titulares dos dados pessoais têm os direitos, nos termos e condições definidos legalmente, de acesso aos dados pessoais, retificação, apagamento, limitação do tratamento e de se opor ao tratamento. Têm ainda o direito de apresentar reclamação à autoridade de controlo Comissão Nacional de Proteção de Dados. Podem exercer os direitos mediante contacto com o Município ou com o Encarregado de Proteção de Dados.
- e) A disponibilização dos dados é necessária ao cumprimento de obrigações legais, para participar no concurso público terá de apresentar os dados pessoais solicitados, caso não o faça não poderá participar neste procedimento administrativo.
- f) Para mais informações poderá consultar as nossas políticas de privacidade no nosso website: <http://www.cm-palmela.pt/>.

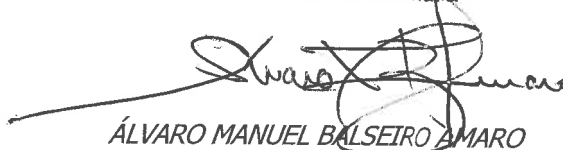
14. Outras Condições

As condições constantes no presente anúncio não dispensam a consulta do Caderno de Encargos e do Programa Preliminar.

Para constar se lavrou o presente Anúncio, que vai ser afixado nos lugares públicos do costume, em dois jornais nacionais e no sítio eletrónico da Autarquia.

Palmela, 17 de janeiro de 2023.

O Presidente da Câmara



ÁLVARO MANUEL BALSEIRO AMARO

CADERNO DE ENCARGOS

ARRENDAMENTO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE FERNANDO PÓ PARA CRIAÇÃO DE *HOSTEL*



ÍNDICE

I.	IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO	4
II.	DESIGNAÇÃO DO PROCEDIMENTO	4
III.	DISPOSIÇÕES GERAIS	4
	1. OBJETO.....	4
	2. ÂMBITO E OBJETIVOS.....	4
	3. CONTRATO	5
	4. EXECUÇÃO DO CONTRATO	5
	5. PRAZO DO ARRENDAMENTO	5
	6. VALOR DA RENDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.....	5
	7. PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO	6
	8. PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO NO PERÍODO DO CONTRATO.....	6
	9. OUTRAS OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO	7
	10. CLÁUSULAS TÉCNICAS	8
	11. ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO	8
IV.	PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E SIGILO	9
	12. OBJETO DO DEVER DE SIGILO	9
	13. PRAZO DO DEVER DE SIGILO	9
	14. FISCALIZAÇÃO	9
V.	PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO.....	10
	15. PENALIDADES CONTRATUAIS	10
	16. FORÇA MAIOR	10
	17. RESOLUÇÃO POR PARTE DO MUNICÍPIO	11
VI.	CAUÇÃO E SEGUROS	12

18. EXECUÇÃO DA CAUÇÃO	12
19. SEGUROS	12
VII. DISPOSIÇÕES FINAIS	12
20. TRAMITAÇÃO DE ARRENDAMENTO	12
21. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES	12
22. CONTAGEM DOS PRAZOS	12
23. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	12
VIII. ANEXOS	123
ANEXO I - PLANTA CARTOGRÁFICA DA ZONA ENVOLVENTE DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE FERNANDO PÓ	
ANEXO II - ENTREGA DE ELEMENTOS	
ANEXO III - GRELHA DE AVALIAÇÃO	



I. IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO

Processo n.º

II. DESIGNAÇÃO DO PROCEDIMENTO

Arrendamento da antiga Escola Primária de Fernando Pó para criação de *hostel*.

III. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende os pontos a incluir no contrato de arrendamento, que tem por objeto principal a reabilitação e refuncionalização, destinada a *hostel*, da antiga escola primária de Fernando Pó, incluindo logradouro onde se localiza o imóvel propriedade do Município de Palmela, localizado na Estrada de Fernando Pó, EM 533, 2965-560 Águas de Moura, registado na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o n.º 2046, da freguesia da Marateca, com uma área bruta privativa de 218,8500m² e uma área total de terreno de 1.883,1700m², conforme constam da Caderneta Predial Urbana, com o artigo matricial 1436 da União de Freguesias de Poceirão e Marateca, cujas obras de alteração e respetivos licenciamentos serão da responsabilidade e encargo da entidade arrendatária.

2. Âmbito e Objetivos

- 1 - O presente Caderno de Encargos enquadra-se no âmbito do concurso para arrendamento do imóvel referido no ponto anterior, visando a sua transformação num *hostel*.
- 2 - Como principais objetivos identificam-se:
 - a) Revitalizar um imóvel do Município de Palmela, contribuindo para a qualificação urbana e paisagística da aldeia de Fernando Pó;
 - b) Estimular a criação de atividades económicas geradoras de emprego e fixação de população naquela localidade;
 - c) Implementar o Projeto *Centro Rural Vinum*, numa das suas componentes turísticas, visando a criação de oferta qualificada, o aumento da capacidade de atração, a permanência de visitantes e o desenvolvimento do enoturismo.



3. Contrato

- 1 - O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
- 2 - O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros ou omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativas ao Caderno de Encargos;
 - c) O presente Caderno de Encargos;
 - d) A proposta selecionada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta prestados pelo arrendatário.
- 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. Execução do Contrato

Na execução do contrato abrangida pelo presente concurso observar-se-ão:

- a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
- b) A legislação aplicável, nomeadamente a que estabelece o regime jurídico de exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

5. Prazo do Arrendamento

O arrendamento terá a duração de 20 (vinte) anos, sendo renovável automaticamente por períodos de 5 (cinco) anos, até ao limite máximo de 30 (trinta) anos, se não for denunciado por qualquer das partes, por carta registada com aviso de receção, enviada até 30 (trinta) dias antes do termo do contrato.

6. Valor da Renda e Condições de Pagamento

- 1 - Tendo em conta o investimento por parte do arrendatário, necessário à alteração do imóvel, bem como as vantagens da criação de um *hostel* para o desenvolvimento da aldeia vinhateira de Fernando Pó, a renda mensal a pagar ao Município de Palmela será de 150,00€ (cento e cinquenta euros).

- 2 - O valor da renda mensal deverá ser pago na Tesouraria da Câmara Municipal de Palmela, ou por transferência bancária, até ao dia 8 (oito) de cada mês, podendo o arrendatário propor o pagamento antecipado por trimestre, semestre ou ano.
- 3 - Na falta de pagamento dentro do prazo indicado no n.º anterior, o arrendatário pagará o correspondente ao dobro do valor em dívida, sem prejuízo da resolução do arrendamento.
- 4 - O montante da contrapartida mensal será atualizado de acordo com a taxa de inflação do ano anterior, determinado pelo índice de preços do consumidor.

7. Principais Obrigações do Município

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos, ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato, decorrem para o Município de Palmela as seguintes obrigações principais:

- a) Assegurar as infraestruturas de acesso do imóvel à rede pública de água e saneamento;
- b) Suportar o investimento numa exposição permanente, dedicada ao território vinhateiro e à história da antiga escola primária de Fernando Pó, a instalar no interior do futuro *hostel*;
- c) Integrá-lo em campanhas de promoção turística e envolvê-lo nos projetos de parcerias locais;
- d) Fornecer materiais turísticos de divulgação do Município.

8. Principais Obrigações do Arrendatário no Período do Contrato

- 1 - Sem prejuízo de outras obrigações na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos, ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o arrendatário as seguintes principais obrigações:
 - a) Adquirir e instalar mobiliário, equipamentos e demais infraestruturas necessárias ao adequado funcionamento do *hostel*;
 - b) Celebrar em seu nome contratos para o fornecimento de água, eletricidade, telefone ou outros meios de comunicação e liquidar pontualmente os respetivos alugueres e consumos;
 - c) Manter bem tratado o logradouro do imóvel;



- d) Cumprir com as exigências legais, administrativas, fiscais, camarárias ou outras que sejam conexas com a utilização do imóvel, bem como pagar as taxas, multas, coimas ou outras cominações legais, relacionados com a realização de obras e a utilização do locado e ainda os eventuais danos ou prejuízos causados a terceiros;
- e) Realizar obras de conservação ordinária do imóvel, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, nomeadamente, as reparações, limpezas, substituições de materiais e a perfeita manutenção das paredes, tetos, pavimentos, portas, fechaduras, vidros e encanamento de acordo com o projeto aprovado e com as necessárias licenças;
- f) Facultar ao Município, ou a quem este indicar, em qualquer altura e durante as horas de expediente, o acesso ao locado.

2 - Sem prejuízo do disposto nos números precedentes, os arrendatários não podem realizar quaisquer outras obras no imóvel sem prévia autorização, solicitada por escrito, junto do Município, salvo quando permitidas por lei.

3 - Os arrendatários são obrigados a garantir desimpedidos os acessos ao Furo de Captação de Água, bem como salvaguardar uma área de 200m² no logradouro, para a construção de novo furo, quanto tal se mostre necessário, tudo conforme e devidamente assinalado na planta cartográfica da zona envolvente da antiga escola primária de Fernando Pó, constante dos anexos.

4 - Findo o contrato, os arrendatários deverão entregar o imóvel limpo e em bom estado de conservação, obrigando-se a reparar todas as deteriorações, incluindo as deteriorações lícitas realizadas para assegurar a sua utilização, conforto ou comodidade e com exceção das que resultem de um uso normal e prudente, indemnizando o Município de todos os danos que porventura hajam causado e que não tenham sido reparados.

5 - Os arrendatários não terão direito a levantar as obras ou benfeitorias realizadas no imóvel, renunciando a vir exigir qualquer indemnização, mesmo que com fundamento nas regras do enriquecimento sem causa, ou a alegar ou exercer o direito de retenção ou de remoção por quaisquer benfeitorias ou obras, incluindo as lícitamente feitas, salvo as que puderem ser levantadas sem dano para o locado.

9. Outras Obrigações do Arrendatário

O arrendatário fica ainda obrigado a:



- 1 - A título acessório, recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à prestação do serviço, bem como, ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.
- 2 - Cumprir toda a legislação em vigor no que respeita à atividade que vai desempenhar, nomeadamente quanto à higiene e condições de trabalho do seu pessoal, licenças, alvarás e segurança de equipamentos e instalações.
- 3 - Promover a adequada divulgação turística do território de Palmela, nomeadamente no espaço de informação ao visitante.

10. Cláusulas Técnicas

- 1 - Resultam para o concorrente, no âmbito da aprovação da candidatura, as seguintes obrigações técnicas:
 - a) Elaborar e submeter ao Município de Palmela, projeto de arquitetura referente à intervenção de alteração no imóvel, no prazo de 30 dias (trinta dias) seguidos, após celebração do contrato de arrendamento;
 - b) Manter as fachadas do imóvel e, se necessário, propor encerramento do telheiro, por via de envidraçados;
 - c) Apresentar proposta de qualificação do logradouro, preservando as espécies arbóreas existentes no local e apresentando uma solução que valorize o território vinhateiro.
- 2 - A par da legislação vigente, fica ainda o arrendatário obrigado a criar um *hostel* que:
 - a) Seja acessível a pessoas com mobilidade reduzida;
 - b) Disponha entre 3 (três) a 9 (nove) quartos;
 - c) Disponha de uma exposição permanente sobre a memória do local e o território vinhateiro, cujos conteúdos e suportes serão da responsabilidade do Município;
 - d) Disponha de uma área para atendimento turístico.

11. Acompanhamento da Execução do Contrato

O arrendatário fica obrigado a enviar ao Município de Palmela 1 (um) Relatório Anual da sua

+

atividade, até 30 de março do ano seguinte, por forma a permitir o acompanhamento da execução do contrato.

IV. PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E SIGILO

- 1 - Sem prejuízo do disposto nesse anexo e na legislação aplicável o adjudicatário assume obrigação de sigilo quanto a informações, incluindo dados pessoais, que os seus representantes e colaboradores venham a ter conhecimento relacionadas com a atividade da adjudicante.
- 2 - Obrigação de sigilo profissional, com eficácia pós-contratual, e o incumprimento desta obrigação configura um ilícito criminal.

12. Objeto do Dever de Sigilo

- 1 - O arrendatário deve guardar sigilo sobre a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, respeitante ao Município de Palmela, 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 seja comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo arrendatário, ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

13. Prazo do Dever de Sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo do arrendamento a contar do cumprimento ou 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.

14. Fiscalização

O Município de Palmela tem o direito de fiscalizar as instalações arrendadas, não podendo o arrendatário opor-se à mesma.



V. PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO

15. Penalidades Contratuais

- 1 - Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o Município de Palmela pode exigir do arrendatário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento.
- 2 - As penas pecuniárias previstas no presente ponto não obstam a que o Município de Palmela exija uma indemnização pelo dano excedente.
- 3 - A aplicação das sanções contratuais é precedida de audiência prévia escrita ao arrendatário, para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da notificação, se pronunciar.

16. Força Maior

- 1 - Não podem ser impostas penalidades ao arrendatário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer, ou prever, à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fossem razoavelmente exigível contornar ou evitar.
- 2 - Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
- 3 - Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias que não constituem força maior para os subcontratos do arrendatário, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do arrendatário, ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedade ou grupo de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória, ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo arrendatário de

7

deveres ou ónus que sobre ele recaíam;

d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo arrendatário de normas legais;

e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do imóvel cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;

f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do arrendatário não devidas a sabotagem;

g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4 - A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

17. Resolução por parte do Município

1 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, o Município de Palmela pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o arrendatário violar de forma grave, ou reiterada, qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente nos seguintes casos:

a) Pelo não cumprimento do projeto apresentado;

b) Pelo não cumprimento das obrigações constantes do Caderno de Encargos;

c) Pelo encerramento ou abandono do imóvel, sem autorização prévia do Município de Palmela.

2 - O não cumprimento das condições de execução do contrato, e quando a sua gravidade o justifique pelos prejuízos causados quer ao Município de Palmela como aos futuros hóspedes, poderá constituir fundamento para rescisão imediata do contrato e sem direito a indemnização, independentemente das demais sanções previstas na lei.

3 - O não pagamento das rendas confere ao Município o direito de resolver o contrato de arrendamento.



VI. CAUÇÃO E SEGUROS

18. Execução da Caução

Neste procedimento não é exigida caução.

19. Seguros

- 1 - É da responsabilidade do arrendatário a cobertura, através de contratos de seguro, dos seguintes riscos:
 - a) Responsabilidade civil;
 - b) Multirriscos.
- 2 - O Município de Palmela pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo o arrendatário fornecê-la no prazo de 10 dias.

VII. DISPOSIÇÕES FINAIS

20. Transmissão de Arrendamento

O arrendamento não poderá ser transmitido total ou parcialmente, sem prévia autorização do Município de Palmela, sendo nulos todos os atos e contratos celebrados pelo arrendatário com infração ao disposto neste preceito.

21. Comunicações e Notificações

- 1 - Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras, quanto às notificações e comunicações entre as partes, 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.

22. Contagem dos Prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

23. Legislação Aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.



ANEXOS



M=-48535
P=-114177
Sistema coordenadas
ETRS89 / Portugal TM06

CM1038

ESCOLA

CM1038

FURO

CM1038

M=-48724
P=-114340
Sistema coordenadas
ETRS89 / Portugal TM06

ENTRADA	
A PREENCHER PELOS SERVIÇOS	REQUERIMENTO _____
	PROCESSO _____
	DATA _____
	N.º REGISTO _____
	TRABALHADOR/A _____

Entrega de elementos

À Presidência da Câmara Municipal de Palmela

Identificação do/a Requerente

Nome Designação	NIF / NIPC ¹ _____	Tipo ² _____
Morada Sede	_____	
Código Postal	Freguesia	_____
Telefone	Telemóvel	Fax
Correio Eletrónico	_____	
☐ Autorizo o envio de notificações, no decorrer deste processo, para o endereço eletrónico indicado ³ .		
Profissão Atividade	CAE	_____
Representante ⁴	_____	
Documento de Identificação ⁵	Data Validade	_____

Objeto do Pedido

Vem na qualidade de _____ do Processo n.º _____
referente a _____, requerer a V. Ex.^a que se
juntar os seguintes documentos:

de acordo com o solicitado em: _____

Caso o/a requerente seja pessoa coletiva deve colocar o carimbo respetivo e caso o pedido seja subscrito pelo/a representante legal do/a requerente, terá que apresentar documento comprovativo dessa condição, assim como, indicar identificação e endereço postal para efeitos de correspondência:

Telf. / telm.: _____

Termo Informativo

O tratamento de dados pessoais para efeitos de contacto ou para efeitos de comunicação dos serviços do Município de Palmela está em conformidade com as normas aplicáveis no âmbito da proteção de dados pessoais e da segurança da informação, de acordo com os termos e condições da Política de Proteção de Dados e de Privacidade que se encontram disponíveis em www.cm-palmela.pt.

Os/as titulares dos dados podem exercer os seus direitos de proteção de dados, nomeadamente os direitos de

¹ NIF – Número de Identificação Fiscal; NIPC – Número de Identificação de Pessoa Coletiva.

² Tipo de Contribuinte: S – Singular; C- Pessoa Coletiva; P – Público; A – Associação/Instituição.

³ Conforme previsto no n.º 1 do artigo 63.º do Código de Procedimento Administrativo.

⁴ Quando se trate de pessoa coletiva indicar o nome do/a seu/sua representante, responsável pela submissão do presente requerimento.

⁵ Bilhete de Identidade; Cartão de Cidadão; Passaporte.

Data ____/____/____

informação, acesso, consulta, retificação, oposição ao tratamento ou apagamento, dentro do horário normal de funcionamento, através dos canais de atendimento, nomeadamente o Atendimento Presencial municipal, ou pelo correio eletrónico atendimento@cm-palmela.pt.

Formulário disponível em <https://www.cm-palmela.pt/pages/2780>.

Data e Assinatura

Pede deferimento,

Requerente

Aos _____
(data)

(Assinatura conforme BI/Cartão de Cidadão/Passaporte do/a requerente ou de outrem a seu rogo, se o/a mesmo/a não souber assinar, ou mandatário/a, representante legal, com carimbo comercial, quando se trate de pessoa coletiva)

ANEXO I - ALTERAÇÃO E ARRENDAMENTO DA ESCOLA PRIMÁRIA DE FERNANDO PÓ – GRELHA DE AVALIAÇÃO DE CANDIDATURAS

CrITÉRIOS	Dimensões de Análise	Pontuação	Ponderação
A - Sustentabilidade Ambiental	A. A candidatura identifica e descreve a sustentabilidade ambiental do projeto Boas práticas ambientais Valorização dos recursos naturais Estímulo à mobilidade suave	1 a 10	25%
	10 – Descreve e identifica de forma clara e objetiva todos os fatores em análise, destacando-se em todos eles. 8 - Descreve e identifica de forma clara e objetiva todos os fatores em análise, destacando-se em pelo menos dois dos três fatores. 5 - Descreve e identifica de forma clara e objetiva todos os fatores em análise, destacando-se num dos três fatores de análise. 1 – Não descreve, ou não identifica, a totalidade dos três fatores em análise.		
B - Valorização turística do território	B. A candidatura identifica e descreve, de forma clara e objetiva o impacto do projeto na valorização turística do território <i>Envolvimento com a comunidade local</i> <i>Criação de redes de trabalho com outros agentes locais</i> <i>Promoção do local</i> <i>Dinamização do espaço com atividades, nomeadamente de enoturismo</i>	1 a 10	40%
	10 – Descreve e identifica de forma clara e objetiva a valorização turística do território preconizada pela sua candidatura, destacando-se nos quatro fatores de avaliação. 8 - Descreve e identifica de forma clara e objetiva a valorização turística do território preconizada pela sua candidatura, destacando-se em três, dos quatro fatores de avaliação. 5 - Descreve e identifica de forma clara e objetiva a valorização turística do território preconizada pela sua candidatura, destacando-se em apenas dois, dos quatro fatores de avaliação. 1 – Descreve e identifica apenas um fator de valorização turística da sua candidatura, ou não identifica nenhum.		
C - Criação de Postos de Trabalho	C. A candidatura identifica e descreve quantos postos de trabalho cria <i>Postos de trabalho diretos</i> <i>Outros postos de trabalho</i>	1 a 10	15%
	10 – Cria mais de 2 postos de trabalho diretos e fomenta a criação de outros postos indiretos. 8 – Cria 2 postos de trabalho diretos e fomenta a criação de outros postos indiretos. 5 – Cria 1 posto de trabalho direto e fomenta a criação de outros postos indiretos. 1 – Não descreve, ou não identifica de forma clara e objetiva, a criação de 1 posto de trabalho.		
D - Exequibilidade do Projeto	D. A candidatura identifica e descreve a exequibilidade do projeto <i>Caraterização do Mercado</i> <i>Viabilidade</i> <i>Potencial de crescimento</i>	1 a 10	20%
	10 – Descreve e identifica de forma clara e objetiva todos os itens em análise, destacando-se nos três: caraterização do Mercado, Viabilidade e Potencial de crescimento. 8 - Descreve e identifica de forma clara e objetiva todos os itens em análise, destacando-se em 2 dos 3. 5 - Descreve e identifica de forma clara e objetiva todos os itens em análise, mas não se destacando em nenhum em particular. 1 – Não descreve, ou não identifica, a totalidade os itens de análise.		
AG - Avaliação Global	AG = 0.25A + 0.40B + 0.15C + 0.20D		

PROGRAMA PRELIMINAR

ARRENDAMENTO DA ANTIGA ESCOLA

PRIMÁRIA DE FERNANDO PÓ PARA CRIAÇÃO DE *HOSTEL*



I. Enquadramento e Estratégia de Desenvolvimento

1. O Local de Fernando Pó

Fernando Pó é um pequeno aglomerado rural da anterior freguesia da Marateca, atual União das Freguesias de Poceirão e Marateca, que se tornou uma referência do concelho e da Península de Setúbal.

Com uma localização privilegiada na Península de Setúbal, a 65Km de Lisboa e a 23 km da sede de concelho, Fernando Pó beneficia de boas acessibilidades rodoviárias, prevendo-se oportunidades de melhoria significativa da sua centralidade, tendo em conta potenciais novos investimentos para a região.

Por outro lado, o lugar, que possui características marcadamente rurais, contabiliza cerca de duas dezenas e meia de produtores, tornando Fernando Pó numa terra de vinha e vinho, manifestada na Mostra de Vinhos, um evento anual de dinamização económica e de animação cultural.



Figura 1. Posição de Palmela na Península de Setúbal e ligações a Lisboa

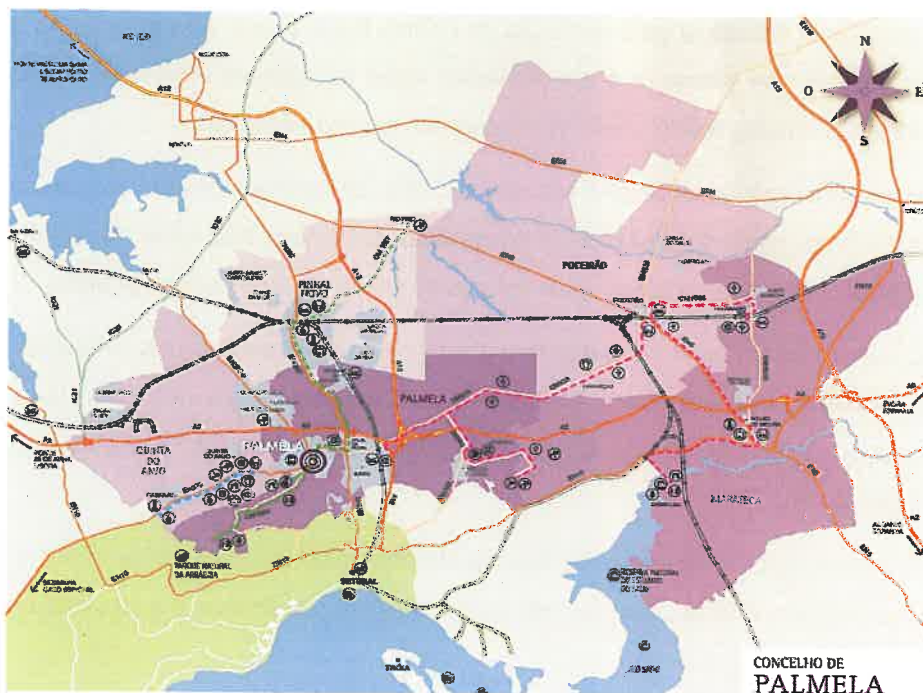


Figura 2. Mapa do Concelho e suas principais vias

2. O Desenvolvimento Turístico do Mundo Rural

Com uma forte estratégia turística e de sustentabilidade, o Município preconiza o desenvolvimento de Fernando Pó assente nos eixos do Enoturismo e do Turismo de Natureza, sem esquecer as oportunidades de criação de um ecossistema local empreendedor e o estímulo, por via do Plano de Resiliência e Recuperação para as Comunidades Desfavorecidas, à fixação de pessoas e novas atividades, capazes de dotar o território de maior atratividade.

O Projeto Centro Rural Vinum tem por objetivo criar um polo turístico-económico de nível nacional e internacional, consubstanciado em torno do elemento central – Aldeia de Vinho. Este conceito tem a sua génese diretamente associada à fileira vitivinícola em torno da qual se concentram e desenvolvem atividades que vão contribuir para a capacitação do território da vinha e do vinho, tais como: projetos de Enoturismo; fixação de startup's com áreas de negócio associadas ao novo mundo rural ou desenvolvimento de produtos de inovação aplicada.



A estratégia Municipal para a criação do Centro Rural Vinum está assente na construção de um modelo que promove o envolvimento entre os agentes locais e um olhar transversal sobre o território, tendo por base o desenvolvimento vitivinícola.

O local tem vindo a ser objeto, nos últimos anos, de intervenções públicas de melhoramento, de entre as quais se destacam a construção do Espaço Multiusos na sede da Associação Cultural e Recreativa de Fernando Pó e a Requalificação do espaço público.

No quadro do trabalho em parceria entre Município e agentes locais, Fernando Pó tem visto investimentos que promovem dinâmicas turísticas, nomeadamente a criação do 1.º percurso pedestre enoturístico da Península de Setúbal – Jardins de Vinhas e a criação da Rota das Vinhas do Pó.

Diversos investimentos privados têm, igualmente, sido realizados pela comunidade residente e agentes económicos, contribuindo para a qualificação do local e a sua valorização turística.

3. Os Objetivos da Estratégia de Desenvolvimento Turístico

- a) Promover a regeneração urbana de Fernando Pó, enquanto espaço residencial e de atração turística;
- b) Promover, valorizar e divulgar a cultura local;
- c) Incrementar a economia local;
- d) Impulsionar o investimento integrado, com base no desenvolvimento vitivinícola;
- e) Dotar a aldeia de estruturas de apoio ao visitante e equipamentos multifuncionais em torno do conceito “aldeia do vinho” e polo económico e de atração turística;
- f) Promover turisticamente o lugar.

4. A Antiga Escola Primária de Fernando Pó

4.1. Razões da necessidade de criação de um *Hostel*

A necessidade da refuncionalização da antiga escola primária de Fernando Pó nasce enquadrada na estratégia de desenvolvimento turístico em torno da criação do Centro Rural Vinum, projeto assente no denominador da vinha e do vinho enquanto elemento central de dinâmicas económico-sociais, culturais e turísticas deste território.

Verificando-se uma lacuna no que à oferta de alojamento diz respeito, e perante a necessidade de conseguir fixar por um maior período de tempo, os visitantes que chegam



a Fernando Pó, entende-se que a criação de um *hostel* constituirá uma resposta diferenciadora, que contribuirá para novas dinâmicas no local.

4.2. Características do Imóvel

Imóvel propriedade do Município de Palmela, com piso térreo, constituído por quatro divisões, instalações sanitárias, telheiro e logradouro.

O edifício data de 1969 e a sua arquitetura é exemplificativa do padrão construtivo desse período.

O PDM em vigor classifica o prédio como Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade (tipo B1), conferindo-lhe um índice bruto máximo de 0,15.

De acordo com a certidão da Conservatória do Registo Predial, o prédio tem uma área total de 1.883,17 m², tendo o edifício da antiga escola uma área coberta de 218,85 m².



Figura 3. Imagem da fachada da antiga escola primária de Fernando Pó

II. Condições de Candidatura

1. Entrega de Propostas

As propostas deverão ser entregues até ao termo que será fixado, por correio eletrónico para: atendimento@cm-palmela.pt.



2. Constituição de Propostas

1 - As propostas devem ser constituídas com os seguintes elementos:

- a) Identificação do concorrente, através de nome completo, NIF- Número de Identificação Fiscal/NIPC - Número de Identificação de Pessoa Coletiva e Morada /Sede;
- b) Currículo Vitae do concorrente e/ou currículo da empresa, com descrição da experiência e das qualificações profissionais;
- c) Cartão de cidadão, ou bilhete de identidade do concorrente, se pessoa singular nacional, ou de documento de identificação equivalente, se pessoa singular estrangeira; ou cópia do cartão de identificação fiscal e certidão atualizada da Conservatória do Registo Comercial ou código de Certidão Permanente, se pessoa coletiva nacional, ou documento equivalente, se pessoa coletiva estrangeira;
- d) Memória Descritiva, com caracterização do *Hostel*, nomeadamente das unidades de alojamento, serviços e valências de que irá dispor, acompanhada de planta do layout de funcionamento, com descrição do que se pretende executar;
- e) Entre outros conteúdos que o concorrente entenda relevantes, a Memória Descritiva deve, também, descrever: exequibilidade do projeto; fatores de sustentabilidade ambiental; fatores de valorização turística e postos de trabalho previstos criar;
- f) As propostas devem ser redigidas em língua portuguesa, ou, no caso de tal não ser possível, acompanhadas da devida tradução por tradutor profissional;
- g) Preenchimento da Declaração correspondente ao Anexo II.

2- Cada concorrente só pode apresentar 1 (uma) proposta.

3. Critérios de Avaliação

a) A qualidade técnica das propostas será avaliada tendo em conta 4 (quatro) critérios que interagem no âmbito da estratégia de desenvolvimento turístico Municipal:

- i. Sustentabilidade ambiental;
- ii. Valorização turística do território;
- iii. Criação de postos de trabalho;
- iv. Exequibilidade do projeto.



b) O critério de avaliação final é o resultado da fórmula:

$$\text{Avaliação Global} = 0.25 A + 0.40 B + 0.15 C + 0.20 D$$

c) Os detalhes dos critérios de avaliação estão disponíveis no Anexo I.

4. Avaliação de Propostas

- a) As propostas serão avaliadas de forma isolada;
- b) As propostas serão listadas e ordenadas por ordem de chegada;
- c) Em caso de necessidade, para efeitos de avaliação, o júri poderá solicitar elementos adicionais, os quais devem ser entregues dentro do período que vier a ser fixado, bem como, pedir esclarecimentos aos concorrentes;
- d) Em caso de empate na avaliação, as propostas são desempatadas tendo em conta os seguintes critérios:
 - d.1.) 1.º critério: data e hora de entrada da proposta;
 - d.2.) 2º critério: residência do concorrente e/ou sede da empresa no Município de Palmela.

5. Constituição do Júri

- a) O júri que avaliará as propostas será constituído por três elementos efetivos e dois suplentes:
 - a.1.) Presidente do júri - Dirigente da Divisão de Desenvolvimento Económico e Turismo do Município de Palmela;
 - a.2.) Vogal 1 - Dirigente da Divisão de Atividades Económicas, Edificação e Reabilitação Urbana do Município de Palmela;
 - a.3.) Vogal 2 - Presidente da Direção da ADREPES - Associação para o Desenvolvimento Regional da Península de Setúbal.
- b) Em caso de falta ou impedimento, os elementos indicados serão substituídos por:
 - b.1.) Dirigente da Divisão de Estudos, Projetos e Obras Públicas do Município de Palmela;
 - b.2.) Dirigente do Gabinete de Planeamento Estratégico do Município de Palmela.

6. Prazo e Hora de Entrega de Propostas

A apresentação de propostas tem de ser efetuada até às 23:59 horas, do 30.º (trigésimo) dia seguido a contar da data de publicação do anúncio.

7. Prazo de Manutenção das Propostas

Os concorrentes são obrigados a manter as respetivas propostas pelo prazo de 66 (sessenta e seis) dias, contados a partir do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

8. Pedidos de Esclarecimento

Aos concorrentes é conferido o prazo de 7 (sete) dias a contar da data de publicação do anúncio, para prestação de esclarecimentos referentes ao procedimento.

9. Contagem de Prazos

Os prazos previstos são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

10. Impedimentos dos Concorrentes

Não podem ser concorrentes:

- a) Quem não se encontre em situação regularizada a dívidas ao Estado e ao Município, e em situação regularizada relativa a contribuições à segurança social;
- b) Quem se encontre em estado de insolvência, liquidação, dissolução ou cessação da atividade;
- c) Quem tenha sido condenado por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência;
- d) Quem tenha sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência.



11. Exclusão de Propostas

Serão excluídas as propostas que:

- a) Não contenham os documentos exigidos nos termos enunciados no número 3 deste anúncio;
- b) Sejam apresentadas com variantes;
- c) Sejam entregues fora do prazo.