

ANÚNCIO

Assunto: Convite para apresentação de propostas para efeitos da celebração de contrato de subconcessão de uso privativo para a gestão e exploração do Parque de Estacionamento da Estação do Oriente, integrante do Domínio Público Ferroviário.

A IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. (IPP), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502613092, com sede em Lisboa, na Avenida de Ceuta, Estação Caminhos de Ferro Alcântara-Terra, com o capital social de € 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil euros), vem ao abrigo do contrato de Concessão de Exploração de bens do Domínio Público Ferroviário que lhe foi conferido pela Infraestruturas de Portugal, S.A., informar que pretende subconcessionar o uso privativo para a Gestão e Exploração do Parque de Estacionamento da Estação do Oriente, integrante do Domínio Público Ferroviário, nas seguintes condições:

Modalidade da contratação: Contrato de Subconcessão de Uso Privativo, cujas disposições se encontram no Anexo I.

Data, Hora e Local para apresentação da proposta: As propostas deverão ser remetidas até 12 de dezembro de 2025, até às 17.00 horas, para a caixa de correio eletrónico anuncio_1@ippatrimonio.pt ou pelo correio postal, devendo dar entrada na sede da IPP, sita na Avenida de Ceuta, Estação Caminhos de Ferro Alcântara-Terra, 1300-254 Lisboa. São da exclusiva responsabilidade dos proponentes os atrasos que porventura se verifiquem em função do meio utilizado para a entrega da proposta, não constituindo motivo de reclamação nem podendo ser assacada qualquer responsabilidade à IPP decorrente do facto da receção da proposta ocorrer depois de esgotado o prazo e hora acima mencionados. Não serão abertas nem consideradas as propostas apresentadas depois da data e hora limites referidas neste parágrafo.

Prazo de validade das propostas: 180 (cento e oitenta) dias a contar da data-limite para apresentação de propostas.

Requisitos mínimos de capacidade técnica dos proponentes: A capacidade técnica dos proponentes é aferida mediante a verificação cumulativa dos seguintes níveis mínimos de capacidade:



- a. Experiência superior a 5 (cinco) anos na Gestão e Exploração de Parques de Estacionamento;
- b. Número de lugares de estacionamento atualmente sob Gestão e Exploração superior a 3.000 lugares.

Termos e Condições Gerais do Contrato de Subconcessão:

- a) **OBJETO:** Parque de Estacionamento da Estação do Oriente, com 1.672 lugares de estacionamento, conforme plantas constantes do Anexo II (i), no estado físico em que se encontra atualmente;

Constituem ainda objeto do Parque de Estacionamento, as instalações afetas à gestão do Parque, conforme mapa descritivo constante do Anexo II (ii), bem como os equipamentos e o sistema de controlo de estacionamento, constante do Anexo II (iii), no estado físico em que se encontram atualmente;

Fica excluída do objeto do contrato a área destinada ao centro de lavagem de automóveis, constante do Anexo II (iv);

- b) **UTILIZAÇÃO:** Gestão e Exploração do Parque de Estacionamento para viaturas ligeiras e motociclos, nas condições indicadas no Anexo III (i) e III (ii), podendo englobar ainda, através de acordo com a IP PATRIMÓNIO, as atividades que se revelarem complementares e acessórias, devendo o SUBCONCESSIONÁRIO cumprir a legislação atinente à Gestão e Exploração de Parques de Estacionamento, bem como os regulamentos constante dos Anexos IV (i) e IV (ii), garantindo designadamente a disponibilização de lugares de estacionamento gratuitos para pessoas com mobilidade condicionada, nos termos da lei aplicável;

- c) **DURAÇÃO DO CONTRATO:** 8 (oito) anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 2 (dois) anos, até ao limite máximo de 2 (duas) renovações, devidamente fundamentadas;

- d) **CONTRAPARTIDA MENSAL:** O SUBCONCESSIONÁRIO pagará à IP PATRIMÓNIO o valor mensal correspondente à totalidade da receita líquida de IVA gerada no Parque de Estacionamento com a sua exploração, incluindo a resultante das atividades previstas no n.º 5 da Cláusula Primeira do Anexo I ao presente anúncio, depois de deduzido um valor mensal, no valor máximo mensal base de € 34.000,00 (trinta e quatro mil euros), encargos com a Via Verde, e de 1 % (um por cento), do saldo entre a receita líquida do Parque de Estacionamento e o montante fixo, acrescido dos encargos com a Via Verde.



O valor mensal fixo, será atualizado anualmente, a partir do segundo ano de vigência do contrato com base no índice de preços do consumidor no continente, publicado pelo INE, com referência ao último ano civil;

- e) **PAGAMENTO:** Mensal, até ao décimo quinto dia do mês seguinte ao mês a que corresponder, conforme estabelecido na alínea d) anterior;
- f) **CAUÇÃO:** Para garantia do exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais, o SUBCONCESSIONÁRIO fica obrigado à prestação de uma caução, no valor de € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) na forma de depósito em numerário ou garantia bancária, autónoma, irrevogável e à primeira solicitação, no momento da assinatura do contrato conforme minuta que se junta como Anexo V. A Caução será atualizada no segundo ano e seguintes mediante notificação da IP PATRIMÓNIO, com base no Índice de Preços do Consumidor no Continente sem habitação, publicado pelo INE, com referência ao último ano civil;
- g) **OBRIGAÇÕES DO SUBCONCESSIONÁRIO:**
 - i. É da exclusiva responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO a obtenção do licenciamento da atividade a desenvolver no Parque de Estacionamento;
 - ii. São ainda da responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO todas as despesas e encargos que recaiam sobre o espaço, respeitantes às licenças, contribuições, impostos, taxas, multas, coimas, incumbindo-lhe ainda suportar os encargos necessários ao funcionamento do mesmo espaço, correspondentes aos serviços de limpeza, vigilância e sinalética;
 - iii. Assunção integral e exclusiva da responsabilidade, pelos riscos inerentes à realização do objeto do contrato;
 - iv. Apresentação de seguro de Responsabilidade Civil associado à atividade a desenvolver no local que garanta a responsabilidade civil por danos e prejuízos, causados à IPP, à Infraestruturas de Portugal, S.A. e seus agentes e terceiros em geral;
 - v. O SUBCONCESSIONÁRIO não poderá fazer ou permitir publicidade de qualquer natureza no espaço subconcessionado salvo prévia e expressa autorização escrita da IPP para o efeito e depois de estabelecidas as devidas contrapartidas, com exceção da publicidade institucional;
 - vi. Não é autorizada a transmissão do contrato de subconcessão, no todo ou em parte, seja a que título for, sem prévia autorização da IPP;
 - vii. Cumprimento do regime jurídico atinente ao domínio público ferroviário, designadamente



as regras constantes do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro, com as alterações que lhe foram subsequentes, bem como o estabelecido no Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, e ainda na parte aplicável, o estabelecido no Decreto-Lei n.º 91/2015, de 29 de maio e pelo Código dos Contratos Públicos;

viii. Após escolha da proposta vencedora pela IPP, o SUBCONCESSIONÁRIO deve iniciar a Gestão e Exploração do Parque de Estacionamento num prazo não superior a 30 dias, em data a indicar pela IPP;

ix. O SUBCONCESSIONÁRIO deve garantir que o Parque de Estacionamento funciona 24 h TODA;

x. Sem prejuízo do aqui estipulado, compete ao SUBCONCESSIONÁRIO garantir e providenciar o pessoal necessário no Parque de Estacionamento diariamente, das 08:00 H às 00:30 H, devendo este horário ser prolongado nos dias em que se realizem eventos na zona do Parque da Nações;

xi. O subconcessionário deve cumprir o determinado no Código do Trabalho quanto à transmissão de empresa ou estabelecimento, nomeadamente no artigo 285.º e seguintes. O custo anual com dois colaboradores afetos ao Parque de Estacionamento, ascende a cerca de € 40.600,00, sem contabilizar o custo com seguros de saúde. Querendo, os potenciais concorrentes que cumpram os Requisitos mínimos de capacidade técnica e o comprovem, poderão solicitar até 5 dias antes da data-limite para a apresentação de propostas, informação detalhada sobre os valores anuais;

xii. É da exclusiva responsabilidade do subconcessionário o cumprimento das normas relativas ao pessoal afeto ao Contrato de Subconcessão de Uso Privativo objeto do presente anúncio, nomeadamente no que respeita ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares relativas ao pessoal afeto à subconcessão, nomeadamente no que concerne ao registo de pessoal, à aptidão profissional, condições de trabalho, organização do tempo de trabalho, disciplina, bem como o respeito pela legislação e regulamentação coletiva aplicável, incluindo a relativa aos direitos e garantias conferidos aos trabalhadores, em particular os referentes a remuneração, proteção da segurança e saúde e assistência técnica em caso de doença ou acidente de trabalho, competindo-lhe ainda, assegurar a identificação de todo o pessoal afeto à subconcessão, efetuando o respetivo controlo de acesso;

xiii. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se, por sua conta e risco, a gerir, manter e atualizar os equipamentos de controlo de acessos, de pagamento e a recolha e contabilização das receitas, mencionados no Anexo II (iii). O constante deste anexo II (iii), repercute-se aos equipamentos na sua versão original, e não considera as posteriores atualizações aos



mesmos, devendo o SUBCONCESSIONÁRIO garantir e custear novas atualizações sempre que se mostrem necessárias, designadamente a instalação de modulo Saft-pt, para introdução de NIF nas máquinas de pagamento decorrente de obrigação fiscal;

xiv. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se, por sua conta e risco, a garantir os serviços de limpeza e vigilância, nos termos previstos no Anexo I;

Excluem-se das obrigações do SUBCONCESSIONÁRIO, a manutenção e conservação geral, os fornecimentos de água e eletricidade, e o tratamento de resíduos no sistema integrado do Parque das Nações competindo, todavia, ao SUBCONCESSIONÁRIO depositar os lixos e detritos, nos termos previstos no Anexo I;

xv. Assegurar a manutenção e conservação da sinalética do Parque de Estacionamento;

xvi. Disponibilizar e gerir a bilhética e os cartões de assinantes do Parque de Estacionamento, bem como assegurar o municiamento das máquinas de gestão do Parque de Estacionamento;

xvii. A cumprir o valor das tarifas devidas pelos clientes do Parque de Estacionamento de acordo com o previsto no Anexo IV (ii), podendo o valor das mesmas ser alterada e/ou atualizada, periodicamente ou a título extraordinário, mediante proposta do SUBCONCESSIONÁRIO, expressamente, aprovada, por escrito pela IP PATRIMÓNIO;

xviii. De modo a garantir o funcionamento das instalações técnicas ferroviárias, será garantido pelo SUBCONCESSIONÁRIO o direito de acesso de pessoas e viaturas a identificar pela IP PATRIMÓNIO, devendo para o efeito ser emitidos pelo SUBCONCESSIONÁRIO cartões de acesso gratuito.

xix. Reservar 100 (cem) lugares de estacionamento para a IP PATRIMÓNIO e/ou entidades por esta indicadas, devendo ser emitidos pelo SUBCONCESSIONÁRIO cartões de acesso gratuitos em número equivalente, conforme as necessidades;

xx. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a permitir a fiscalização da receita gerada no Parque de Estacionamento pela IPP;

ELEMENTOS A APRESENTAR NA PROPOSTA:

1. Proposta, apresentada na língua portuguesa, devendo constar de forma expressa o valor mensal fixo, nos termos da alínea d) supra, de acordo com o modelo constante do Anexo VI;
2. A proposta a preencher deve ser assinada pelo proponente, seu representante legal, ou seu procurador bastante, devendo para o efeito juntar-se comprovativo da sua condição e indicar



os contactos postal e de correio eletrónico, que serão utilizados para comunicações e notificações;

3. Declaração do proponente de que foi realizada visita ao espaço objeto do presente anúncio, ou que dela prescindiu, e que o mesmo é apto à instalação e uso pretendidos;
4. Declaração do proponente de que aceita os termos e condições do presente anúncio e do contrato, cujos termos se encontram no Anexo VII;
5. Número de identificação fiscal do proponente;
6. Cópia do Cartão de Cidadão ou Certidão de registo comercial do proponente;
7. A proposta deve ser acompanhada de todos os documentos necessários e aptos à demonstração do preenchimento dos requisitos de capacidade técnica indicados nos **Requisitos mínimos de capacidade técnica dos proponentes**, supra referenciados.
8. Caso o proponente não apresente qualquer um dos elementos constantes nos números 2 a 7 a IPP pode, se assim o entender, solicitar, via email, a entrega dos mesmos no prazo de 5 dias úteis, reservando-se no direito de excluir o proponente no caso deste não juntar os elementos solicitados no prazo concedido;
9. Não serão consideradas propostas apresentadas por pessoas singulares ou coletivas que:
 - a) Tenham dívidas perante a IPP, à data da apresentação da proposta;
 - b) Apresente um valor máximo mensal base superior ao estabelecido na alínea d) supra;
 - c) Não apresente a proposta nos termos do n.º 1 anterior;
 - d) Não cumpra os requisitos mínimos de capacidade técnica dos proponentes.

NOTAS FINAIS:

1. A subconcessão de uso privativo, efetivar-se-á ao proponente que apresente na sua proposta o valor mensal base mais baixo;
2. O valor a apresentar na proposta, é um valor sem IVA, sendo que, em caso de empate, os proponentes que se encontrem nesta situação serão chamados a apresentar nova proposta no prazo de 48 horas;
3. O Parque de Estacionamento objeto do presente anúncio será contratualizado no estado físico em que se encontra, pelo que durante o período para a apresentação de propostas, os proponentes poderão, a expensas suas, e sem afetar o normal funcionamento da Estação do Oriente e do Parque de Estacionamento, inspecionar o Parque de Estacionamento e seus



equipamentos, não podendo posteriormente invocar o desconhecimento das condições do mesmo ou imputar qualquer responsabilidade à IPP nem à Infraestruturas de Portugal, S.A.. Fica desde já estabelecido o dia 2 de dezembro de 2025, entre as 09:30 H e as 13:00 H, para a visita ao Parque de Estacionamento objeto do presente anúncio, devendo para tal efetuar marcação até ao dia 27 de novembro de 2025 para o endereço de correio eletrónico geral@ippatrimonio.pt .

4. Os proveitos mensais brutos da exploração do Parque de Estacionamento foram, historicamente, os descritos nos Mapas que constituem o Anexo VIII, os quais revestem natureza meramente indicativa ou previsional, não constituindo qualquer garantia ou expectativa contratual imputável ou oponível à IP PATRIMÓNIO.
5. A outorga do contrato de subconcessão terá lugar no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação da decisão de adjudicação.
6. Em sede de procedimento concursal e tratando-se de celebração de contrato de subconcessão de uso privativo para a Gestão e Exploração de Parque de Estacionamento, está-se perante contratação excluída, nos termos do n.º 8, do Art.º 5.º do Código dos Contratos Públicos, pelo que a parte II deste código não é aplicável à formação deste tipo de contratos.
7. A adjudicação fica condicionada à autorização prevista no Art.º 33º do D.L. n.º 87/2025, de 25 de julho.
8. O presente anúncio não tem carácter vinculativo, reservando-se a IPP o direito de, livremente, não adjudicar qualquer proposta, nem celebrar qualquer contrato, em qualquer circunstância, não gerando tal decisão qualquer direito indemnizatório ou compensatório a favor dos proponentes, designadamente no que se refere aos custos de elaboração de proposta ou a rentabilidades ou lucros esperados;
9. Não serão aceites proposta variantes;
10. A IPP reserva-se o direito de solicitar esclarecimentos às propostas que venham a ser apresentadas, podendo solicitar a apresentação de documentos justificativos do respetivo conteúdo.
11. Podem ainda ser apresentados outros elementos que considerem úteis e/ou relevantes para a apreciação da proposta;
12. Ao proponente vencedor, serão solicitados os documentos comprovativos, emitidos pelos serviços competentes, de que o proponente tem a sua situação regularizada perante a Segurança Social e perante a Autoridade Tributária, relativamente a contribuições e impostos,



respetivamente, devidos em Portugal, bem como a comprovação do registo do ou dos beneficiários efetivos do adjudicatário, se aplicável, nos termos do art.º 36.º, n.º 1, da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto, aplicável nos termos das alíneas d) e e) do art.º 55.º do CCP e ainda os dados relativos à pessoa singular ou coletiva, constantes de formulário, neste caso, que será apresentado pela IP Património, dando cumprimento ao estabelecido pela Lei n.º 83/2017 de 18 de agosto.

Lisboa, ____ de novembro de 2025