

## **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, adjacente à Estação Ferroviária de Gaia-Devesas, 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 adjacente à Estação Ferroviária de Gaia-Devesas, integrante do Domínio Público Ferroviário, nas seguintes condições:

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

**Data, Hora e Local para apresentação da proposta:** As propostas deverão ser remetidas até 4 de dezembro de 2024, até às 17.00 horas, para a caixa de correio eletrónico [geral@ippatrimonio.pt](mailto:geral@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:** 60 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 1.000 (mil) lugares.

#### **Termos e Condições Gerais do Contrato de Subconcessão:**

- a) **OBJETO:** Parque de Estacionamento adjacente à Estação Ferroviária de Gaia-Devesas, com 135 (cento e trinta e cinco) lugares de estacionamento, conforme planta anexa (Anexo I), no estado físico em que se encontra atualmente;
- b) **UTILIZAÇÃO:** Gestão e Exploração do Parque de Estacionamento para viaturas ligeiras, nas condições indicadas nas Condições Técnicas e Comerciais (Anexo 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 do Parque de Estacionamento, garantindo designadamente a disponibilização de lugares de estacionamento gratuitos para pessoas com mobilidade condicionada, nos termos da lei aplicável;
- c) **DURAÇÃO DO CONTRATO:** 5 (cinco) anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 1 (um) ano, 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, depois de deduzido um valor mensal fixo (que 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), no valor máximo mensal base de € 3.500,00 (três mil e quinhentos euros), e de 10% (dez por cento) do saldo entre a receita líquida do Parque de Estacionamento e o montante fixo;
- e) **PAGAMENTO:** O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a enviar à IP PATRIMÓNIO, até ao décimo dia do mês M+1, mapa com a discriminação da receita total (IVA incluído) obtida com o Parque de Estacionamento, relativa ao mês M, conforme modelos constantes das Condições Técnicas e Comerciais, que constitui o **Anexo II** à presente consulta, faturando a IP PATRIMÓNIO o valor apurado no número anterior, acrescido de IVA à taxa legal em vigor. Como regime especial face ao previsto na Cláusula Décima Quinta, (Penalidades) do contrato em anexo, sempre que se verifique o incumprimento do prazo de apresentação dos mapas, o



SUBCONCESSIONÁRIO fica sujeito à aplicação de uma penalidade de 25% (vinte e cinco por cento) do valor fixado na alínea d), em vigor em cada momento, por cada mês de atraso.

O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a pagar à IP PATRIMÓNIO os valores apurados, até ao quinto dia após a emissão da fatura. Havendo lugar à aplicação da penalidade prevista no número anterior, a mesma será faturada no início do mês seguinte ao do incumprimento;

- 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 € 14.250,00 (catorze mil duzentos e cinquenta euros) na forma de depósito em dinheiro ou garantia bancária, autónoma, irrevogável e à primeira solicitação, no momento da assinatura do contrato. A Caução será atualizada no segundo ano e seguintes com base no Índice de Preços do Consumidor no Continente, 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, designadamente quer os respeitantes às licenças, contribuições, impostos, taxas, multas, coimas, incumbindo-lhe ainda suportar os encargos necessários ao funcionamento do mesmo espaço, designadamente os relativos à limpeza, consumo de água e energia elétrica;
  - iii. Assunção integral e exclusiva da responsabilidade, independentemente de culpa, pelos riscos inerentes à realização do objeto do contrato;
  - iv. Apresentação de seguro de responsabilidade civil 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 TDA;

x. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se, por sua conta e risco, ao fornecimento, gestão e manutenção dos equipamentos de controlo de acessos, de pagamento e a recolha e contabilização das receitas;

xi. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se, por sua conta e risco, à limpeza, manutenção e conservação, assim como reparação de canalizações de esgotos / pluviais, sistemas de segurança / alarmística, instalação elétrica, equipamentos, sinalética, pinturas e outras semelhantes, designadamente a substituição de consumíveis, lâmpadas e quaisquer intervenções no espaço objeto do Contrato, sempre que se aplique;

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

xiii. 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;

xiv. Assegurar o acesso para a intervenção dos serviços de manutenção da IPP ou da entidade que esta indicar, para que se proceda à manutenção preventiva, à reparação de avarias ou à substituição dos equipamentos que se relacionem com a exploração ferroviária;

xv. Reservar 11 (onze) 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;

xvi. 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 IV;



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 contrato, cujas disposições se encontram no Anexo V;
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 uteis, reservando-se no direito de excluir o proponente no caso deste não juntar os elementos solicitados no prazo concedido;
9. Valor do investimento máximo a realizar de forma a iniciar a gestão e exploração do Parque de Estacionamento, nomeadamente no que diz respeito aos sistemas de controlo de acessos.;
10. Dias da semana e horários de guarnecimento com presença humana do Parque de Estacionamento;
11. 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 a proposta mais baixa;



2. Os valores a apresentar na proposta, são valores 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 deverão inspecionar o Parque de Estacionamento, 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 26 de novembro de 2024, entre as 15h00 e as 17h00, para a visita ao Parque de Estacionamento objeto do presente anúncio, devendo para tal efetuar marcação até ao dia 22 de novembro de 2024 para o endereço de correio eletrónico [geral@ippatrimonio.pt](mailto:geral@ippatrimonio.pt).
4. A outorga do contrato de subconcessão terá lugar no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação da decisão de adjudicação.
5. O presente anúncio não se encontra sujeito ao Código dos Contratos Públicos, designadamente à sua parte II, uma vez que a IPP não é uma entidade adjudicante na acessão daquele diploma;
6. 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;
7. Não serão aceites proposta variantes;
8. 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.
9. Podem ainda ser apresentados outros elementos que considerem úteis e/ou relevantes para a apreciação da proposta;
10. 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 IPP, dando cumprimento ao estabelecido pela Lei n.º 83/2017 de 18 de agosto.

Lisboa, 20 de novembro de 2024