

**PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO  
DE  
CONTRATO DE SUBCONCESSÃO  
DE USO PRIVATIVO PARCIAL DE BEM DO DOMÍNIO  
PÚBLICO FERROVIÁRIO  
PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE UMA  
UNIDADE HOTELEIRA  
NA  
ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SANTA APOLÓNIA**

**PROGRAMA DO PROCEDIMENTO**



## PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

### §1.º – DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1.º

##### **Entidade adjudicante, objeto e regras aplicáveis**

1. A entidade adjudicante é a IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. (doravante, “IPP”), pessoa coletiva 502613092, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 5.500.000,00 € (cinco milhões e quinhentos mil euros), com sede na Avenida de Ceuta, Estação de Alcântara – Terra, 1300-245 Lisboa.
2. O procedimento destina-se à seleção de um adjudicatário com vista à atribuição de um direito concessório parcial sobre o bem do domínio público ferroviário identificado na Planta que constitui o Anexo I, através da outorga de um contrato de subconcessão parcial de uso privativo daquele bem, relativo à instalação e exploração de uma unidade hoteleira de tipologia 4\*\*\*\* (quatro estrelas) ou superior, com um mínimo de 120 (cento e vinte) quartos, na Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos, incluindo igualmente a realização de determinadas obras de renovação da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, identificadas no Caderno de Encargos.



3. O presente procedimento 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 aceção daquele diploma, implicando a participação no procedimento a adesão incondicional e sem reservas a este entendimento.
4. O procedimento não tem carácter vinculativo, reservando-se a IPP o direito de, livremente, não adjudicar qualquer proposta, nem celebrar qualquer contrato, não gerando tal decisão, em qualquer circunstância, direito a indemnização ou compensação a favor dos participantes no procedimento, designadamente no que se refere aos custos de elaboração das candidaturas ou das propostas ou às rentabilidades ou lucros esperados.
5. As decisões de adoção do presente procedimento e de aprovação do Programa do Procedimento e dos respetivos anexos e do Caderno de Encargos e respetivos anexos foram tomadas por deliberação do Conselho de Administração da IPP, em reunião datada de 28 de Dezembro de 2017.
6. O Programa do Procedimento e o Caderno de Encargos estão disponíveis gratuitamente para consulta no sítio Internet da IPP, com o endereço [www.ippatrimonio.pt](http://www.ippatrimonio.pt).
7. O procedimento comprehende as seguintes fases: (i) apresentação e avaliação das versões iniciais das propostas; (ii) negociação das propostas; (iii) avaliação das versões finais das propostas; e (iv) decisão de adjudicação ou de não adjudicação.

#### **Artigo 2.º**

##### **Júri**

1. Foi nomeado um júri, a quem compete, nos termos do presente Programa do Procedimento, praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o



procedimento, salvo no que se refere às decisões de exclusão de propostas e de adjudicação.

2. O júri é composto por três membros efetivos e dois suplentes, a saber:

**Membros efetivos**

- a. Helena Maria Mourão Gonçalves da Eira Neves, que presidirá;
- b. João Manuel da Silva Rocha;
- c. Carla Alexandra Santos Brito da Silva Sousa

**Membros suplentes**

- d. Maria João de Lima Vasquez Marques Pinto
- e. Célia Maria Farinha Brito Melo Carvalho

**Artigo 3.º**

**Participantes**

Podem participar no presente procedimento todas as pessoas e entidades que hajam sido para tal qualificadas no procedimento de qualificação lançado pela IPP em 6 de Outubro, nos termos da deliberação desta de 20 de Dezembro de 2017.

**Artigo 4.º**

**Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento**

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do objeto e regras do presente procedimento podem ser solicitados pelos convidados até ao termo do primeiro terço do prazo de apresentação das propostas.



2. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento competem ao júri.
3. Os esclarecimentos pedidos nos termos do n.º 1 são prestados por escrito até ao termo do segundo terço do prazo de apresentação das propostas.
4. O pedido e a prestação de esclarecimentos não suspendem o prazo limite de apresentação de propostas.
5. O júri pode proceder à retificação de erros ou omissões das peças do procedimento até ao termo do segundo terço do prazo de apresentação das propostas.
6. Os esclarecimentos e as retificações fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

#### **Artigo 5.º**

##### **Princípio da colaboração**

A IPP pode solicitar aos convidados quaisquer informações complementares que julgue necessárias para efeitos do disposto nas normas do procedimento ou da lei, devendo estes prestá-las, por escrito, no prazo que lhes seja fixado.

#### **Artigo 6.º**

##### **Prazos**

Exceto indicação expressa em contrário, os prazos referidos no presente Programa do Procedimento são contados em dias seguidos de calendário e passarão para o dia útil seguinte quando terminarem num sábado, domingo ou dia feriado no Concelho de Lisboa.



## **§2.º – FASE DA APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DAS VERSÕES INICIAIS DAS PROPOSTAS**

### **Artigo 7.º**

#### **Convite**

A IPP envia a todos os candidatos qualificados no procedimento referido no art.º 3.º, um convite à apresentação de propostas, de acordo com o modelo constante do Anexo II.

### **Artigo 8.º**

#### **Propostas**

- 1.** As propostas devem ser apresentadas na sede da IPP, na Avenida de Ceuta, Estação Ferroviária de Alcântara-Terra, Lisboa, até às 17h00 do dia que para o efeito é indicado no convite referido no artigo anterior.
- 2.** As propostas devem ser entregues em invólucros fechados e opacos, contendo no exterior a designação do concurso e o nome do convidado. Devem ser incluídas versões informáticas de todos documentos apresentados, gravados numa *pendrive* ou num CD, nos formatos PDF, DWG ou Word, conforme aplicável.
- 3.** Com a proposta, será entregue pelo convidado uma declaração, assinada pelo respetivo representante, indicando:
  - a)** A designação do presente procedimento;
  - b)** A identificação completa do convidado;
  - c)** A identificação completa do representante ou representantes do convidado;
  - d)** O documento que comprova os poderes da pessoa que a assina;



- e) O endereço de correio eletrónico que será utilizado para quaisquer comunicações a realizar no âmbito do presente procedimento.

4. As propostas devem, com respeito pelos parâmetros base definidos no Caderno de Encargos, incluir os seguintes documentos:

- a) Proposta de preço, devendo o valor ser apresentado em euros, com exclusão do IVA, e não podendo ultrapassar a segunda casa decimal. A proposta de preço deve respeitar o previsto no Caderno de Encargos e neste Programa do Procedimento e deve ser apresentada de acordo com o modelo constante do Anexo III;
- b) Memória descritiva relativa aos projetos e obras que o proponente pretende realizar no espaço objeto do presente procedimento, que devem respeitar as características físicas, técnicas e construtivas descritas no Caderno de Encargos;
- c) Memória descritiva informativa do conceito do estabelecimento hoteleiro, com a extensão máxima de 10 (dez) páginas A4, acompanhada de proposta gráfica à escala 1:500, elucidativa das alterações e do tipo de ocupações pretendidas para o espaço, apresentada sob o formato de um máximo de 6 (seis) painéis em formato A1, montados em suportes planos, rígidos, leves e resistentes, que deverão indicar, pelo menos, o conceito proposto para a fachada, para o quarto tipo, para a zona de receção e para o restaurante e demais critérios referidos no art.º 10.º, n.º 3, alínea b), ponto i), do programa do procedimento;
- d) Indicação dos itens da lista de requisitos opcionais para a classificação de um estabelecimento hoteleiro de 4 estrelas previstos no Anexo I da Portaria 327/2008, de 28 de Abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 28 de Setembro, que, para lá daqueles que o convidado decidir incluir no estabelecimento hoteleiro a explorar de forma a alcançar a classificação mínima de 4 estrelas, farão adicional e voluntariamente parte do estabelecimento.



Devem, portanto, ser indicados, numa primeira lista, os itens do referido Anexo que o convidado incluirá nas características do estabelecimento hoteleiro por forma a obter a classificação mínima de 4 estrelas e, numa segunda lista, que será objeto de avaliação, os itens de entre os indicados naquele Anexo que o convidado se propõe incluir, adicionalmente, no estabelecimento hoteleiro. Deve ser em qualquer caso respeitada a terminologia utilizada no Anexo I da referida Portaria. Os convidados devem considerar que a instalação de serviço de refeições 7 dias por semana, incluindo almoço e jantar, em espaço adequado é obrigatória e que, por essa razão, não será considerada como cumprindo a indicação solicitada nesta alínea;

- e) Se aplicável, minuta do contrato referido no ponto 5 do art.º 9.º do programa de procedimento do procedimento de qualificação referido no art.º 3.º.
- 5. Para efeitos de elaboração da proposta de preço, deve ser considerada a entrada em funcionamento do estabelecimento no prazo de 24 (vinte e quatro) meses após a outorga do contrato a qual deve ser considerada como ocorrendo em 1 de Julho de 2018.
- 6. A data referida no número anterior não constitui garantia ou assunção, pela IPP, da data de entrada em funcionamento do estabelecimento, servindo apenas para efeitos de comparabilidade das propostas apresentadas.
- 7. É obrigatória a inclusão, na proposta de conteúdo funcional do estabelecimento hoteleiro a instalar, de um serviço de refeições 7 dias por semana, incluindo almoço e jantar, em espaço adequado.
- 8. Não é admissível a apresentação de propostas variantes, nem com alterações, condicionantes ou reservas ao disposto no Caderno de Encargos.



9. A proposta e todos os documentos que a integram são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa, salvo se os mesmos, pela sua própria natureza ou origem, estiverem redigidos em língua estrangeira, caso em que a respetiva apresentação deve ser acompanhada de tradução devidamente legalizada.
10. Os convidados ficam obrigados a manter as suas propostas pelo prazo de 180 dias contados da data do termo do prazo fixada para a apresentação das mesmas.

#### **Artigo 9.º**

##### **Inspeção às instalações**

1. Durante o prazo para apresentação de propostas, os convidados devem inspecionar o espaço objeto do presente procedimento e realizar nele os reconhecimentos que entenderem indispensáveis à elaboração das propostas ou que influam no modo de execução das obras, em dia e hora a marcar previamente com a IPP, não podendo posteriormente invocar o desconhecimento das condições dos locais de execução do empreendimento ou imputar qualquer responsabilidade a esse título à IPP.
2. Para efeitos do número anterior, os pedidos de inspeção às instalações deverão ser solicitados à IPP, até 3 (três) dias antes da data pretendida.
3. As inspeções às instalações serão efetuadas apenas até ao dia 28 de fevereiro de 2018.
4. Entende-se que, com a apresentação da proposta, o convidado se inteirou localmente das condições de realização de todos os trabalhos a efetuar, tendo procedido a todas as avaliações, indagações e medições que considerou para o efeito necessárias e tendo averiguado todos os factos e circunstâncias relevantes para o desenvolvimento de todos os trabalhos a realizar no espaço objeto do procedimento e para a respetiva utilização.



5. Os trabalhos de inspeção são realizados por exclusiva conta e risco dos convidados, competindo-lhes suportar todos os encargos daí resultantes.

## **Artigo 10.º**

### **Critérios de adjudicação**

1. A adjudicação será feita segundo os seguintes critérios:
  - a) Proposta economicamente mais vantajosa para a IPP – 70%;
  - b) Qualidade técnica da proposta – 30%.
2. A proposta de preço, a avaliar no primeiro critério, a apresentar pelos convidados deve respeitar os seguintes parâmetros mínimos, observando as disposições relevantes do Caderno de Encargos:
  - a) Deve ser proposta uma renda, a pagar trimestralmente nos termos indicados no Caderno de Encargos, que comportará obrigatoriamente uma componente fixa e uma componente variável;
  - b) A componente fixa da renda a propor pode variar, de ano para ano, sem qualquer limitação, mas deve respeitar os seguintes valores mínimos anuais, sem IVA, que são indicados a preços constantes, devendo os convidados indicar igualmente os valores por si propostos a preços constantes de Janeiro de 2018:

Ano	Valor Fixo
2018	0
2019	0
2020	100 000

Ano	Valor Fixo
2030	300 000
2031	300 000
2032	300 000

Ano	Valor Fixo
2042	600 000
2043	600 000
2044	600 000



2021	250 000
2022	300 000
2023	300 000
2024	300 000
2025	300 000
2026	300 000
2027	300 000
2028	300 000
2029	300 000
2033	600 000
2034	600 000
2035	600 000
2036	600 000
2037	600 000
2038	600 000
2039	600 000
2040	600 000
2041	600 000
2045	600 000
2046	600 000
2047	600 000
2048	600 000
2049	600 000
2050	600 000
2051	600 000
2052	600 000
2053	600 000

- c) A componente variável da renda a propor deve ser indicada como um valor percentual por cada ano do prazo contratual, que incidirá sobre a factoração bruta do estabelecimento hoteleiro, incluindo todas as unidades de negócio a ele ligadas e/ou nele instaladas, qualquer que seja a sua natureza (bares, restaurantes, salas de reunião, eventos, etc.), desconsiderando o valor do IVA;
- d) O valor percentual da componente variável da renda pode variar, de ano para ano, sem qualquer limitação, mas deve ser sempre superior aos seguintes valores:

Ano	%
2018	na
2019	na
2020	2,4%
2021	2,4%
2022	2,4%
2023	2,4%
2024	2,4%
Ano	%
2030	2,4%
2031	2,4%
2032	2,4%
2033	5,0%
2034	5,0%
2035	5,0%
2036	5,0%
Ano	%
2042	5,0%
2043	5,0%
2044	5,0%
2045	5,0%
2046	5,0%
2047	5,0%
2048	5,0%



2025	2,4%
2026	2,4%
2027	2,4%
2028	2,4%
2029	2,4%
2037	5,0%
2038	5,0%
2039	5,0%
2040	5,0%
2041	5,0%
2049	5,0%
2050	5,0%
2051	5,0%
2052	5,0%
2053	5,0%

3. O modelo de avaliação das propostas é definido nos seguintes termos:

- a) No que se refere ao critério da proposta economicamente mais vantajosa para a IPP:
- i. Serão inflacionados os valores da componente fixa da renda proposta por cada convidado para cada ano à taxa de 1,5% p.a.;
  - ii. Será determinado o montante anual da componente variável da renda proposta pelos convidados, multiplicando-se a percentagem relativa à componente variável da renda proposta por cada convidado para cada um dos anos da concessão pelo valor constante, para esse ano, do modelo de receitas que constitui o Anexo IV a este Programa de Procedimento. Esse modelo constitui uma simulação de rentabilidade da responsabilidade exclusiva da IPP e não representa, em nenhuma circunstância, uma garantia de receitas ou de rentabilidade, tendo sido elaborado exclusivamente para efeitos de avaliação das propostas apresentadas pelos convidados. Os valores indicados no Anexo IV encontram-se a preços correntes;
  - iii. Somar-se-ão os valores obtidos nos termos dos dois pontos anteriores, obtendo-se assim um valor global anual, a preços correntes, da renda;
  - iv. Será de seguida descontado o valor da renda anual obtido para cada um dos anos da concessão, calculado nos termos do ponto anterior para o



dia 1 de Janeiro de 2018, à taxa de 6,08% p.a. obtendo-se assim o valor global descontado de rendas proposto por cada convidado;

- v. À proposta que apresente um valor global descontado de rendas igual ou superior a 30 (trinta) milhões de euros será atribuída a classificação de 50 (cinquenta) pontos e à proposta que apresente um valor descontado igual a 12 (doze) milhões de euros será atribuída a classificação de 0 (zero) pontos, sendo os valores intermédios classificados na proporção direta dos valores descontados obtidos nos termos acima descritos;
- b) No que se refere ao critério da qualidade técnica da proposta de reconversão da zona da Estação de S. Apolónia destinada à instalação do estabelecimento hoteleiro, as propostas são avaliadas em dois subcritérios, que valem, cada um, metade da ponderação do critério indicado na alínea b) do n.º 1 deste artigo:
  - i. No primeiro subcritério, será avaliado o conceito proposto para o estabelecimento hoteleiro, bem como a solução apresentada para a requalificação da área de intervenção, valorando-se as soluções do estabelecimento hoteleiro que compatibilizem a solução dos locais de entrada/saída da unidade hoteleira (clientes / fornecedores / recolha de resíduos) com os interfaces com os sistemas de transporte coletivos públicos de passageiros, com o transporte individual público de passageiros (táxis), com o transporte individual (tomada e largada de passageiros), com a zona de cargas e descargas de apoio à atual atividade comercial da estação ferroviária, no piso 0, e a solução para a zona para cargas e descargas (abastecimentos e remoção de resíduos), bem como o grau de autonomia do funcionamento do estabelecimento hoteleiro relativamente à operação ferroviária existente, valorando-se



positivamente um maior grau de relação direta com o espaço público exterior nos acessos pedonais, nos acessos aos espaços interiores do edifício da estação ferroviária e nos caminhos de evacuação pedonais;

- ii. À proposta que o Júri considere que apresenta as melhores condições, nos termos do critério indicado no ponto i., será atribuída a classificação de 50 (cinquenta) pontos e à proposta que apresente as piores condições, nos termos do critério indicado no ponto anterior, será atribuída a classificação de 0 (zero) pontos, sendo atribuídas pelo Júri as classificações das propostas cuja qualidade, nos termos da sua decisão, se situe em valores intermédios.
  - iii. No segundo subcritério, serão avaliados os itens adicionais indicados pelo convidado nos termos do disposto na alínea d) do n.º 4 do art.º 8.º deste Programa de Procedimento;
  - iv. Para efeitos do disposto no ponto anterior, o Júri somará a pontuação dos itens adicionais indicados pelos convidados nos termos da referida regra, utilizando para o efeito os pontos que lhes estão atribuídos na tabela que constitui o Anexo I da Portaria 327/2008, de 28 de Abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 28 de Setembro. A proposta que obtiver 640 pontos será classificada com 50 (cinquenta) pontos e a proposta que obtiver 0 (zero) pontos será classificada com 0 (zero) pontos, sendo atribuídos às restantes propostas os pontos que lhes corresponderem na proporção direta das classificações que resultarem da aplicação desta regra.
4. As classificações serão, caso tal se justifique, arredondadas para a segunda casa decimal, sendo os valores entre 0 e 4 arredondados por defeito e os valores entre 5 e 9 arredondados por excesso.



5. Em caso de empate, o desempate far-se-á por sorteio, realizado na presença do júri e dos convidados que se quiserem fazer representar.

#### **Artigo 11.º**

##### **Motivo especial de exclusão**

1. Constitui motivo de exclusão de proposta a apresentação de um valor global de renda que, nos termos das operações descritas na alínea a) do n.º 3 do art.º 10.º, seja inferior a 12 (doze) milhões de euros.
2. Constitui motivo de exclusão de propostas a apresentação de uma minuta do acordo referido no art.º 8.º, n.º 4, alínea e), deste Programa de Procedimento que não cumpra os requisitos aí descritos, por remissão.

#### **Artigo 12.º**

##### **Relatório preliminar**

Após a análise das versões iniciais das propostas e aplicação dos critérios de adjudicação, o júri elabora um relatório preliminar fundamentado, no qual deve propor a ordenação das propostas, bem como a exclusão das propostas relativamente às quais se verifique alguma das seguintes situações:

- a) Tenham sido apresentadas depois do termo fixado para o efeito;
- b) Não tenham sido apresentadas pelo modo previsto no presente Programa de Procedimento.



- c) Não sejam constituídas por todos os documentos exigidos;
- d) Não apresentem algum dos atributos ou apresentem atributos que violem os parâmetros fixados no Caderno de Encargos ou apresentem quaisquer termos ou condições que violem aspectos da execução do contrato a celebrar não submetidos à concorrência;
- e) Incumpram qualquer regra prevista no presente Programa do Procedimento ou no Caderno de Encargos;
- f) Se encontrem na situação descrita no artigo anterior.

### **Artigo 13.º**

#### **Audiência prévia e relatório final**

1. Elaborado o relatório preliminar referido no número anterior, o júri envia-o a todos os convidados para que, querendo, se pronunciem por escrito no prazo de 10 (dez) dias.
2. Findo prazo de audiência prévia referido no número anterior, o júri elabora um relatório final, devidamente fundamentado, com a ordenação das propostas e a indicação das propostas excluídas.
3. O relatório final, juntamente com os demais elementos que compõem o procedimento, é enviado ao Conselho de Administração da IPP para que este delibere sobre as propostas nele contidas.
4. A decisão de ordenação e de exclusão de propostas é comunicada, em simultâneo, aos convidados, acompanhada do relatório final.



### **§3.º – FASE DA NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS E DA APRESENTAÇÃO DAS VERSÕES FINAIS DAS PROPOSTAS**

#### **Artigo 14.º**

##### **Propostas admitidas à fase de negociação**

- 1.** Os convidados cujas propostas tenham sido ordenadas nos dois primeiros lugares serão admitidos a uma fase de negociação.
- 2.** A negociação das propostas incidirá exclusivamente sobre o preço proposto pelos convidados, tanto na parte variável quanto na parte fixa, sem prejuízo do disposto no art.º 15.º.
- 3.** A negociação decorrerá presencialmente com os dois convidados selecionados em duas sessões com cada convidado apurado para a fase de negociações, realizando-se a primeira, separadamente com cada convidado, pela ordem da classificação das propostas e sendo a segunda realizada simultaneamente com os dois convidados selecionados para a fase de negociações.
- 4.** A IPP reserva-se o direito de terminar o procedimento se, para a fase de negociações, apenas for apurado um convidado.
- 5.** Em caso de encerramento do procedimento nos termos do número anterior, é aplicável o disposto no número 4 do artigo 1.º.

#### **Artigo 15.º**

##### **Representação dos convidados na negociação e formalidades a observar**



1. Compete ao Júri endereçar aos convidados admitidos à fase de negociações a convocatória para as sessões de negociação, fixando a data, a hora e o local destas.
2. Os convidados devem fazer-se representar nas sessões de negociação pelos seus representantes legais e pelos respetivos assessores, mas as delegações não poderão ultrapassar 5 (cinco) elementos.
3. De cada sessão de negociação será lavrada ata, assinada pelo Presidente do Júri, ou por quem o tenha substituído, e pelo chefe da delegação do convidado.
4. As atas conterão, pelo menos, referência à convocatória, agenda, local, dia e hora de início da reunião e do seu encerramento e a identificação dos presentes, bem como às posições expressas e aos acordos alcançados.
5. Na primeira sessão de negociações, o Júri dará nota aos convidados das alterações que entende obrigatórias nas minutas de acordos por estes apresentadas nos termos do art.º 8.º, n.º 4, alínea e), sendo apenso à ata dessa sessão um exemplar da minuta final, que será rubricada pelas partes.
6. As alterações indicadas pelo Júri nos termos do número anterior não são objeto de negociação e são obrigatórias para os convidados.
7. À ata da segunda sessão, cujo objeto será a entrega da proposta financeira final de cada convidado, serão apenas tais propostas finais, em envelope fechado, que serão rubricados pelas partes.

#### **Artigo 16.º**

##### **Apresentação das versões finais das propostas**

1. As versões finais integrais das propostas não podem conter atributos diferentes dos constantes das respetivas versões constantes das atas referidas no artigo anterior e não





podem conter condições mais desvantajosas do que as constantes na versão inicial proposta pelo mesmo convidado.

2. As propostas apresentadas no termo da fase de negociação substituem aquelas que hajam sido inicialmente apresentadas.
3. As propostas finais são disponibilizadas simultaneamente a todos os convidados no dia seguinte à sua apresentação.

#### **§4.º – FASE DA ANÁLISE DAS VERSÕES FINAIS DAS PROPOSTAS E DA ADJUDICAÇÃO**

##### **Artigo 17.º**

###### **Segundo relatório preliminar**

Após a análise das versões finais das propostas e aplicação dos critérios de adjudicação previstos no artigo 10.º, o júri elabora um segundo relatório fundamentado, no qual deve propor a ordenação das mesmas, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se se verificar, nesta fase, qualquer dos motivos de exclusão previstos neste Programa de Procedimento.

##### **Artigo 18.º**

###### **Audiência prévia e segundo relatório final**

1. Elaborado o segundo relatório referido no artigo anterior, o júri envia-o aos convidados para que, querendo, se pronunciem por escrito no prazo de 5 (cinco) dias.



2. Cumprido o disposto no número anterior, o júri elabora um relatório final, devidamente fundamentado, com indicação da ordenação final das propostas e com indicação das propostas excluídas.
3. O segundo relatório final, juntamente com os demais elementos que compõem o procedimento, é enviado ao Conselho de Administração da IPP para que este delibere sobre as propostas nele contidas.
4. A decisão de adjudicação ou de cancelamento do procedimento é comunicada, em simultâneo, a todos os convidados, incluindo àqueles que não foram selecionados para a fase de negociações, acompanhada do relatório final de avaliação.

#### **Artigo 19.º**

##### **Sociedade Concessionária e Documentos de Habilitação**

1. No prazo de 10 (dez) dias após a comunicação da adjudicação, deve ser constituída pelo adjudicatário a sociedade concessionária com quem será assinado o contrato de subconcessão.
2. O adjudicatário deve entregar, no prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação da decisão de adjudicação, os seguintes documentos de habilitação:
  - a) Prova de constituição da sociedade concessionária e da participação no respetivo capital de todos os membros do agrupamento adjudicatário ou do adjudicatário, se este for constituído por apenas uma entidade;
  - b) Documento comprovativo de que a sociedade concessionária tem a sua situação regularizada relativamente às contribuições para a segurança social em Portugal;



- c) Documento comprovativo de que a sociedade concessionária tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal;
  - d) Declaração elaborada nos termos do Anexo V;
  - e) A caução referida no Caderno de Encargos, prestada através de garantia bancária emitida nos termos da minuta que consta do Anexo VI a este Programa de Procedimento.
3. Caso sejam detetadas irregularidades nos documentos de habilitação entregues pelo adjudicatário nos termos do número anterior, poderá ser concedido um prazo adicional de 5 (cinco) dias, destinado ao seu suprimento.
4. Os documentos de habilitação devem ser redigidos em língua portuguesa.

#### **Artigo 20.º**

##### **Documentos de habilitação**

- 1. A adjudicação caducará se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não apresentar os documentos de habilitação nos prazos previstos no artigo anterior.
- 2. Em caso de caducidade da adjudicação, o Conselho de Administração da IPP pode adjudicar a proposta ordenada em segundo lugar.

#### **Artigo 21.º**

##### **Outorga do contrato**



1. A outorga do contrato de subconcessão terá lugar no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da decisão de adjudicação.
2. O adjudicatário será notificado pela IPP com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data, hora e local em que ocorrerá a outorga do contrato.

#### **Artigo 22.º**

##### **Comunicações**

1. Salvo no que se refere à entrega das propostas, todas as comunicações referentes ao presente procedimento deverão:
  - a) Se enviadas à IPP, ser remetidas exclusivamente por e-mail para o endereço esclarecimentosantaapolónia@ippatrimónio.pt, devendo ser assinados pelo representante do convidado;
  - b) Se enviadas aos convidados, ser remetidas exclusivamente por e-mail para os endereços que estes deverão indicar à IPP nos termos deste Programa de Procedimento, devendo ser assinadas pelo Presidente do Júri ou por dois dos seus membros.
2. Não são consideradas quaisquer comunicações que não cumpram os requisitos do número anterior.
3. Os convidados podem alterar o endereço de e-mail que indicaram à IPP através de comunicação enviada nos termos do n.º 1, que produzirá efeitos no quinto dia seguinte ao do seu envio.
4. Nas comunicações, apenas podem ser anexados ficheiros em formato PDF não editável, em formato Word ou Excel editável e em formato DWG.

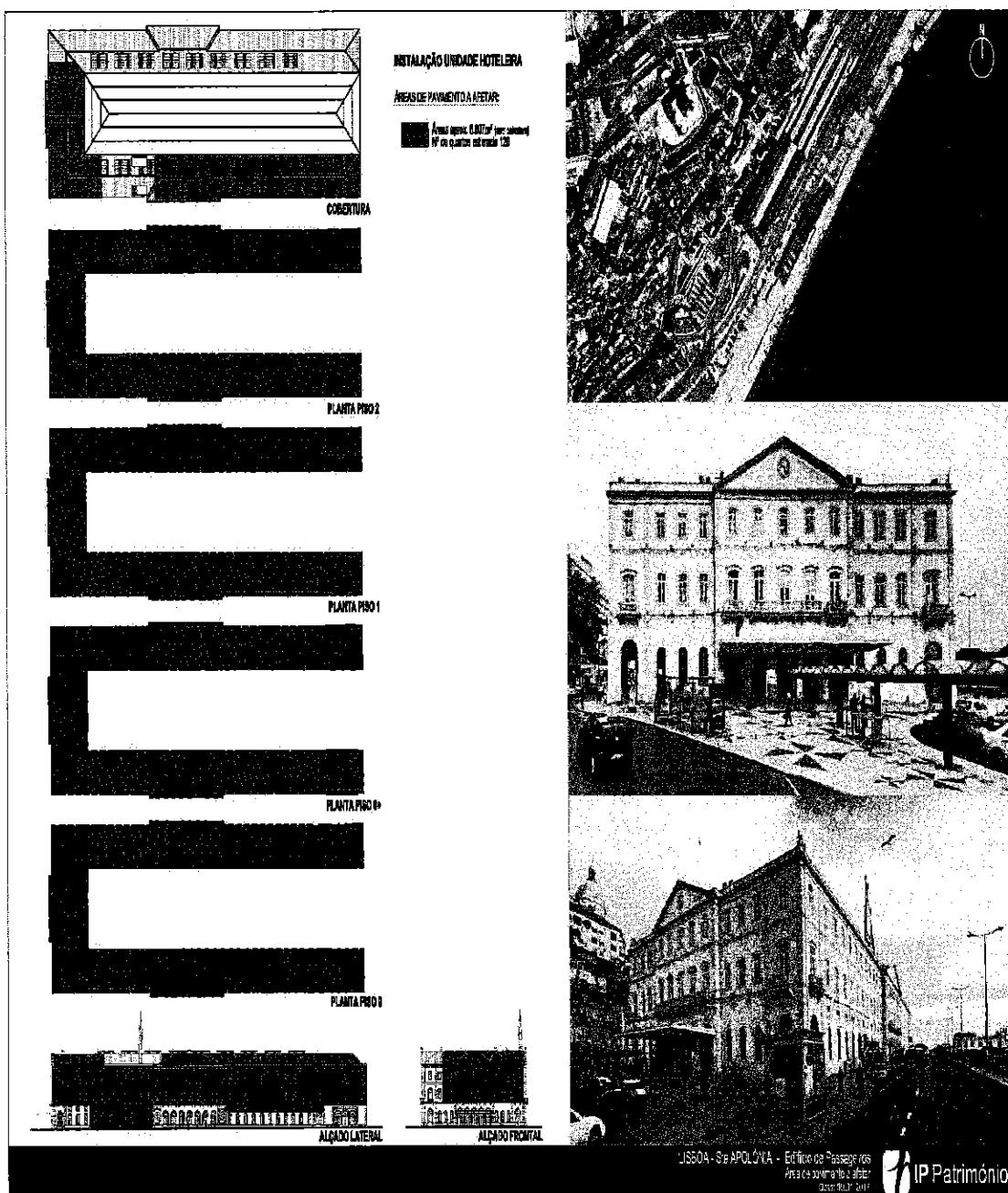


5. Nas comunicações pode ser usado o formato ZIP de compressão de dados e/ou ser uma só comunicação desdobrada em tantas quantas sejam necessárias em razão da sua dimensão em megabytes, devendo, nesse caso, ser indicado no campo Assunto o texto "Parte [x] de [x]".



## ANEXO I

### PEÇAS DESENHADAS





## **ANEXO II**

### **CONVITE**

*Lisboa, 29 de dezembro de 2017*

Registada com AR

**Assunto: Convite para a apresentação de Propostas no âmbito do procedimento CONTRATO DE SUBCONCESSÃO DE USO PRIVATIVO PARCIAL DE BEM DO DOMÍNIO PÚBLICO FERROVIÁRIO PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE UMA UNIDADE HOTELEIRA NA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SANTA APOLÓNIA**

Exmos. Senhores,

No âmbito do procedimento acima identificado e tendo V. Exas. sido qualificados de acordo com a decisão de qualificação notificada a V. Exas a 22.12.2017, serve o presente para vos convidar a apresentar proposta, nos termos e condições que a seguir se indicam:

1. Este Convite para a apresentação de propostas é-vos dirigido pela IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. (“IPP”), pessoa coletiva número 502613092, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 5.500.000,00 € (cinco milhões e quinhentos mil euros), com sede na Avenida de Ceuta – Estação de Alcântara – Terra, 1300-245 Lisboa, adiante



designada apenas por IPP, que, por contrato de concessão de exploração de bens do domínio público ferroviário celebrado com a IP – Infraestruturas de Portugal, S.A., ficou investida nos poderes de administração, gestão e exploração dos bens do domínio público ferroviário que, nos termos do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de Novembro, e do Decreto-Lei n.º 91/2015, de 29 de Maio, se encontram a esta confiados;

2. O presente Convite é enviado simultaneamente a todos os convidados;
3. São convidadas as seguintes entidades:
  - a. The House Ribeira Hotel, S.A;
  - b. M&J Pestana, S.A;
  - c. Grupo Visabeira, SGPS, S.A e Empreendimentos Turísticos Montebelo – Sociedade de Turismo e Recreio, S.A;
  - d. Hoti – Star Portugal Hotéis, S.A;
  - e. Barceló – Arriendamiento Hoteleiro, S.L.U.; e,
  - f. Salvor – Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A.
4. O procedimento destina-se à seleção de um adjudicatário com vista à atribuição de um direito concessório parcial sobre o bem do domínio público ferroviário identificado na Planta que constitui o Anexo I ao Programa de Procedimento, através da outorga de um contrato de subconcessão parcial de uso privativo relativo àquele bem relativo e à instalação e exploração de uma unidade hoteleira de tipologia 4\*\*\*\* (quatro estrelas) ou superior, com um mínimo de 120 (cento e vinte) quartos, na Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, por prazo de 35 (trinta e cinco) anos, incluindo igualmente a realização de determinadas obras



de renovação da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, identificadas no Caderno de Encargos;

5. São-vos enviadas em anexo cópias integrais do Programa de Procedimento e do Caderno de Encargos;
6. Qualquer esclarecimento sobre o presente procedimento deve ser remetido para o endereço de correio eletrónico: [esclarecimentosantaapolonia@ippatrimonio.pt](mailto:esclarecimentosantaapolonia@ippatrimonio.pt).
7. A proposta deve ser entregue até às 17 (dezassete) horas do dia 15 de Março de 2018, e ser apresentada nos termos do disposto no Programa do Procedimento;
8. O presente procedimento 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 convidados, designadamente no que se refere aos custos de elaboração de proposta ou a rentabilidades ou lucros esperados.
9. Para suporte ao desenvolvimento de estudos de requalificação e adaptação do edifício para a instalação de uma unidade hoteleira, são juntos ficheiros em formato DWG contendo as plantas, cortes e alçados do Edifício de Passageiros, cabendo ao convidado a verificação da conformidade dos mesmos com o local.

A IPP aproveita para salientar que o presente convite 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 aceção daquele diploma. A apresentação de proposta na sequência deste convite significa a adesão incondicional de V. Exas. a este entendimento.

Colocamo-nos desde já à Vossa disposição para qualquer dúvida ou esclarecimento que entendam necessário sobre este assunto.





Na expectativa de uma resposta de V. Exas., apresentamos os melhores cumprimentos.





### ANEXO III

#### Modelo de Proposta de Preço

... (nome, número de documento de identificação e morada, na qualidade de representante legal de (1) ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de Agrupamento Proponente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), obriga-se a pagar à entidade adjudicante o preço contratual de ..... (que não inclui IVA) resultante da soma dos valores anuais da componente fixa da renda adiante indicada – sujeitos à atualização prevista no Caderno de Encargos – com o valor que resultar da aplicação da percentagem relativa à componente variável da renda à faturação bruta do estabelecimento hoteleiro, incluindo todas as unidades de negócio a ele ligadas e/ou nele instaladas, qualquer que seja a sua natureza (bares, restaurantes, salas de reunião, eventos, etc.), desconsiderando o valor do IVA.

Ano	Valor em euros da componente fixa da renda
...	...
...	...

Ano	Percentagem relativa à componente variável da renda
...	...
...	...

[Data]





[Assinatura]

(1) Aplicável apenas a Proponentes que sejam pessoas coletivas.





## ANEXO IV

### MODELO DE RECEITAS PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO

Ano	Valor Fixo
2018	0
2019	0
2020	1 881 328
2021	4 994 202
2022	5 963 665
2023	6 053 120
2024	6 143 916
2025	6 236 075
2026	6 329 616
2027	6 424 561
2028	6 520 929
2029	6 618 743

Ano	Valor Fixo
2030	6 718 024
2031	6 818 794
2032	6 921 076
2033	7 024 892
2034	7 130 266
2035	7 237 220
2036	7 345 778
2037	7 455 965
2038	7 567 804
2039	7 681 321
2040	7 796 541
2041	7 913 489

Ano	Valor Fixo
2042	8 032 192
2043	8 152 675
2044	8 274 965
2045	8 399 089
2046	8 525 075
2047	8 652 952
2048	8 782 746
2049	8 914 487
2050	9 048 204
2051	9 183 927
2052	9 321 686
2053	4 660 843



## ANEXO V

### DECLARAÇÃO

1 - [nome, número de documento de identificação e morada], na qualidade de representante legal de [firma, número de identificação fiscal e sede], adjudicatário no procedimento de CONTRATO DE SUBCONCESSÃO DE USO PRIVATIVO PARCIAL DE BEM DO DOMÍNIO PÚBLICO FERROVIÁRIO PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE UMA UNIDADE HOTELEIRA NA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SANTA APOLÓNIA, declara, sob compromisso de honra, que a sociedade constituída para outorgar o Contrato de Subconcessão a que se refere o procedimento lançado pela IPP em 29 de dezembro de 2017:

- a) Não se encontra em estado de insolvência, de liquidação, de cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- b) Os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional;
- c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional];
- d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal;
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal;
- f) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da



Lei n.º 19/2012, de 8 de maio, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;

- g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código do Trabalho;
- h) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal;
- i) Os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes:
  - a. Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum 98/773/JAI do Conselho;
  - b. Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de Maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da ação Comum 98/742/JAI do Conselho;
  - c. Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;
  - d. Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho de 1991, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais.
- j) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhe confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência.





2 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação, sem prejuízo da eventual participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

[local], [data] [Assinatura]





## ANEXO VI

### GARANTIA BANCÁRIA

O Banco [•], com sede em [•], NIPC [•], com o capital social integralmente realizado de € [•], representado por [•] e [•], na qualidade de [•], com poderes para o ato, adiante designado por “Garante”, a pedido do seu cliente [•], adiante designado por “Ordenante”, e tendo pleno conhecimento de que:

- (a) O Ordenante é outorgante, na qualidade de subconcessionário, do contrato de subconcessão relativo à instalação e exploração de uma unidade hoteleira na Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos, adiante designado por “Contrato de Subconcessão”, firmado em [•] com a IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A., pessoa coletiva 502613092, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 5.500.000,00 € (cinco milhões e quinhentos mil euros), com sede na Avenida de Ceuta, Estação de Alcântara – Terra, 1300-245 Lisboa, adiante designada por “Beneficiário”;
- (b) Nos termos do disposto no Contrato de Subconcessão, é obrigação do Ordenante a constituição de uma caução no valor máximo de [•] (extenso), destinada a assegurar o cumprimento de todas as obrigações que para o Ordenante decorrem daquele contrato; pela presente garante, na qualidade de principal pagador, e em favor do Beneficiário, o pontual cumprimento pelo Ordenante de todas as obrigações que para o Ordenante decorrem do Contrato de Subconcessão, nos seguintes termos e condições:
  1. A presente garantia assegura o pagamento de qualquer quantia que seja pelo Beneficiário pedida ao Garante até ao montante máximo de [•] (extenso);
  2. A presente garantia poderá igualmente ser acionada pelo Beneficiário no caso de ocorrer rescisão do Contrato de Subconcessão, nos termos aí previstos;



3. A presente garantia bancária é autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, obrigando-se o Garante a pagar ao Beneficiário, por uma ou mais vezes, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar de solicitação que lhe seja por este dirigida, qualquer quantia por ele indicada até à concorrência do valor garantido;
4. No caso de o termo do prazo indicado em 3. supra ocorrer em dia em que os Bancos não estejam abertos ao comércio na cidade de Lisboa, o pagamento solicitado pelo Beneficiário deverá estar disponível, até às 12 (doze) horas do primeiro dia útil imediatamente seguinte, na conta bancária para o efeito indicada pelo Beneficiário na solicitação referida no número anterior;
5. O Garante aceita, definitiva, irrevogável e incondicionalmente, que não tem o direito de apreciar, em nenhuma circunstância, a legalidade ou a justeza dos pedidos que lhe forem endereçados pelo Beneficiário, renunciando, expressamente e sem reservas, ao benefício da prévia excussão dos bens do Ordenante e ao direito de contestar a validade dos pedidos efetuados e dos pagamentos que realizar ao abrigo desta garantia;
6. O Garante procederá ao pagamento das quantias que lhe forem solicitadas pelo Beneficiário independentemente de autorização ou concordância do Ordenante, cuja solicitação lhe está, em todo o caso, vedada, ou à prévia notificação deste;
7. O Garante não poderá opor ao Beneficiário qualquer meio de defesa ou exceção que o Ordenante pudesse invocar perante o Beneficiário, e não poderá operar qualquer compensação com créditos que eventualmente detenha sobre o Beneficiário;
8. Se o Garante for por lei obrigado a deduzir quaisquer quantias sobre os montantes pagos ao Beneficiário, obriga-se a entregar-lhe, a cada solicitação, um montante líquido igual ao valor reclamado, considerando-se nesse caso que o montante garantido é reduzido apenas no valor do pagamento líquido efetuado ao Beneficiário;
9. Os pedidos que, ao abrigo desta garantia, forem pelo Beneficiário dirigidos ao Garante, deverão respeitar os termos constantes do Apêndice A e ser-lhe-ão remetidos por carta registada enviada para o endereço nela indicado, que lhe pertence.





10. O prazo de que o Garante dispõe para realizar o pagamento conta-se, para todos os efeitos, a partir da data da receção da carta acima referida;
11. Os pagamentos a efetuar pelo Garante nos termos desta garantia serão processados através de transferência bancária para a conta constante do pedido remetido pelo Beneficiário, com data-valor não posterior ao prazo indicado em 3. supra;
12. A presente garantia constitui uma garantia a solicitação permanente e manter-se-á em vigor mesmo após a liquidação ou dissolução do Ordenante, da nomeação de um administrador da insolvência ou da emissão de despacho a declarar a insolvência, nos termos da legislação aplicável;
13. Sem prejuízo do disposto em 15. infra, as obrigações do Garante e os direitos do Beneficiário não serão afetados por qualquer ato ou facto jurídico que ocorra nas relações jurídicas que entre qualquer um dos Ordenante, Beneficiário, Garante ou qualquer terceiro se estabeleçam no futuro ou existam no momento de emissão desta garantia;
14. Se alguma das disposições da presente garantia for julgada nula ou ilegal, manter-se-ão em vigor as restantes, com as adaptações que se revelarem necessárias;
15. A presente garantia só poderá ser alterada com o acordo expresso e escrito do Beneficiário;
16. A presente garantia permanecerá em vigor até à data referida na cláusula [●] do Contrato de Subconcessão, não podendo ser atendida qualquer reclamação que ao Garante seja endereçada após as 17 (dezassete) horas do último dia daquele prazo;
17. Quando expirar o prazo da presente garantia ou se encontrar pago o montante total garantido, o original deste documento deverá ser devolvido pelo Beneficiário ao Garante;
18. A presente garantia está sujeita à lei Portuguesa e o foro da Comarca de Lisboa é exclusivamente competente para dirimir qualquer litígio que com ela se relacione.

O Garante declara ainda que:

- (i) É-lhe possível e legal a emissão desta garantia nos termos nela exarados;



- (ii) A emissão desta garantia não viola qualquer lei, regulamento ou instrução que de algum modo limite o montante de crédito que pode ser concedido pelo Garante a um único mutuário ou cliente.

[Local e data de emissão]

---

(Nome completo do(s) signatário(s) e qualidade em que assina(m).

Reconhecimento das assinaturas nessa qualidade)



## Apêndice A

### Minuta do Documento de Acionamento da Garantia Referente à Caução

Ex.<sup>mos</sup> Srs.

[designação da instituição e morada para envio de eventual acionamento da garantia]

Lisboa, [•]

Ref.<sup>a</sup>: Garantia Bancária nº [•] emitida em [•]

Pela presente, e nos termos da Garantia por V. Exas. emitida em [•] a favor da IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A., pessoa coletiva 502613092, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 5.500.000,00 € (cinco milhões e quinhentos mil euros), com sede na Avenida de Ceuta, Estação de Alcântara – Terra, 1300-245 Lisboa em referencia ao pontual cumprimento das obrigações que para a Concessionária resultam do Contrato de Subconcessão, vimos reclamar de V. Exas. a quantia global de [•], que nos é devida pelo Ordenante, e que nos deverá ser liquidada nos termos do disposto naquela Garantia por transferência bancária ordenada para a nossa conta IBAN [•] junto do [•].





Com os nossos melhores cumprimentos,

---

(Nome completo do(s) signatário(s) e qualidade em que assina(m))

