

## Hasta Pública – Estalagem de Santa Iria

### Esclarecimentos sobre as peças patenteadas

Nos termos do Artigo Sexto do Programa do Procedimento, a Comissão compilou os pedidos de esclarecimento que foram apresentados no primeiro terço do prazo, ou seja, até ao dia 12 de junho e, agrupando-os por tema, responde aos que se consideram adequados à formação da proposta.

Nesta conformidade, as questões são divulgadas a todos os interessados e anexados às peças patenteadas.

### Esclarecimentos

1. **O aproveitamento do sótão** – Fica sujeito à apresentação e aprovação de projeto pela CMT, em que o possível aumento da capacidade, deverá obedecer à legislação inerente ao Turismo e respetivos regulamentos.
2. **Alteração ao uso** - A decisão do Município é que se mantenha o restaurante, com a sala panorâmica no piso térreo, podendo a mesma ser aproveitada também para outros eventos, tais como reuniões, encontros lúdicos e outros análogos.
3. **Subaluguer** - O subaluguer de espaços não está previsto no programa nem no caderno de encargos, pelo que não poderá ser considerado.
4. **Alterações em vãos** - Não são permitidas alterações em vãos nem outras estruturais que modifiquem profundamente a caracterização atual do edifício.
5. **Elevador** - A instalação de elevador é possível, devendo ser apresentado e aprovado o respetivo projeto.
6. **Painéis solares** – Admite-se o eventual recurso a painéis solares, ficando a sua instalação sujeita a adequada inserção no edifício em respeito pela sua traça arquitetónica bem como a análise prévia por parte da CMT.
7. **Janelas de mansarda** – Não admissível por implicar o aumento da volumetria do edifício, operação urbanística não admissível face ao art.º 9 do Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude da Pedra.
8. **Janelas/Janelas tipo “Velux”** – Admite-se a otimização de espaços e a utilização de novas soluções desde que previamente aprovadas pelo município.
9. **Cortes** - Não existem cortes dos alçados em condições de serem fornecidos aos interessados.
10. **Quiosque** - O quiosque tem instalação de água e energia elétrica.
11. **Ficheiros em AutoCad** - Existem ficheiros em AutoCad que serão enviados.
12. **Agrupamentos** – Podem candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, ainda que em agrupamento, desde que todos os membros reúnam as condições exigidas a qualquer candidato, sejam solidariamente responsáveis perante o município pela manutenção da proposta, e em caso de adjudicação todos os membros do agrupamento, e apenas estes, devem associar-se antes da celebração do contrato e na modalidade jurídica adequada.

## **Outros esclarecimentos adicionais.**

Salienta-se que se trata de um processo de arrendamento do edifício “Estalagem de Stª Iria” que decorre e deve observar as condições em que o mesmo se encontra, não podendo por isso ser alterada a volumetria ou fachadas do prédio.

A classificação e capacidade é da competência do Turismo de Portugal, nos termos do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei 39/2008, de 7 de março, na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei 80/2017, de 30 de junho. Assim, não há uma imposição objetiva da capacidade de oferta, desde que o eventual aumento da mesma não obrigue à realização de obras sujeitas a controlo prévio nos termos do RJUE.

O art.º 98.º do Plano de Pormenor do Parque Desportivo ao Açude da Pedra, dever-se-á conjugar com o art.º 9.º do mesmo Plano que estabelece regras próprias para as operações urbanísticas situadas em ZAC – Zona de Ameaça de Cheia. Considerando que as obras previstas a realizar no rio Nabão não foram totalmente realizadas não poderão ser realizadas obras de ampliação. Por esta razão o município pretende manter o edificado com a volumetria atual, e de acordo com as regras previstas nas peças da hasta pública. Poderão, contudo, serem realizadas obras interiores de beneficiação e otimização do imóvel (desde de isentas de controlo prévio administrativo nos termos do RJUE), sem prejuízo das mesmas serem previamente validadas pelo município, tendo em conta o cumprimento dos instrumentos de gestão territorial e demais legislação em vigor.

## **Avaliação das propostas**

### **Pressupostos**

- Utilizar um método robusto, mediante uma expressão matemática e uma escala de 0 a 100.
- Cada proposta é avaliada “per si” não havendo relação com as dos outros concorrentes.
- Usam-se os limites para a função, devendo as propostas serem avaliadas no intervalo desses limites.<sup>1</sup>
- A ordenação dos concorrentes far-se-á em disposição decrescente de valor obtido, mediante a conjugação e ponderação dos fatores.

### **Método**

#### Interpolação linear

Fator; Investimento - I

Investimento mínimo; 90.000,00

Investimento máximo; 1.000.000,00 €

Fator; Renda - R

Renda mínima e sem período de carência; 360.000,00 €

Renda máxima; 6.000.000,00 € (equivalente a uma renda teórica de 20.000,00€/mês)

---

<sup>1</sup> Na eventualidade teórica de alguma proposta apresentar atributos superiores ao limite da função, o mesmo elevar-se á em incrementos de 10% até que o valor do atributo seja igual ou inferior a esse limite.

## Escala de 0 a 100

Para um investimento mínimo de 90.000€ corresponde a nota de 0 valores e para um investimento de 1.000.000,00 a nota é de 100 valores. Logo, a cada valor de investimento "X", há uma correspondência "Y", determinada pelo declive da reta que une os 2 pontos conhecidos.

### Equação

$$Y'' - Y_p = \frac{(Y'' - Y') \times (x'' - x_p)}{x'' - x'}$$

$Y''$  – nota correspondente ao limite máximo de 1.000.000 € = 100 valores

$Y_p$  – nota da proposta a determinar = Incógnita

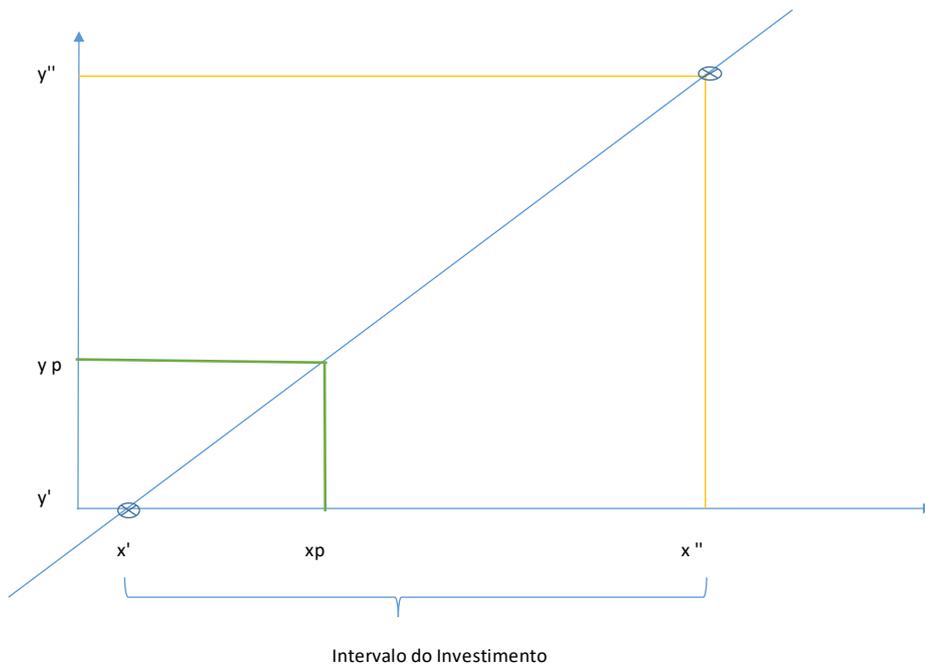
$Y'$  – nota correspondente ao limite mínimo de 90.000,00 € = 0 valores

$X''$  – limite máximo de 1.000.000,00 €

$X'$  – limite mínimo de 90.000 €

$X_p$  – Investimento indicado na proposta

Representação gráfica num sistema de eixos X e Y



### Exemplo

Admita-se uma proposta com um investimento de 400.000,00 €

Substituindo;

$$100 - yp = \frac{(100 - 0) \times (1000000 - 400000)}{1000000 - 90000}$$

$$100 - yp = \frac{100 \times 600000}{910000}$$

$$100 - yp = 65,934065$$

$$-yp = -100 + 65,934065$$

$$yp = 34,06593$$

Ao investimento de 400.000,00 € corresponde a nota de 34,06593 na escala de 0 a 100, o qual será ponderado e conjugado com a nota obtida no fator Renda.