

“Oferta Pública de Venda de um prédio localizado no perímetro urbano da Vila de Coruche, com vista ao desenvolvimento de projeto de Empreendimento Turístico Hoteleiro”

- Candidatura

Francisco Silvestre Oliveira, Presidente da Câmara Municipal de Coruche, torna pública a intenção do Município de Coruche de vender um prédio urbano com a área de 9.682,90 m², com as seguintes confrontações: Norte - Leal & Filhas – Comércio e Reparação Automóvel, Lda. e Município de Coruche; Sul – Município de Coruche e Castelo; Nascente – Município de Coruche e Poente – Avenida Nossa Senhora do Castelo, inscrito na matriz sob o artigo 9466 da União de Freguesias de Coruche, Fajarda e Erra e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coruche sob o número 8833/20230615 da Freguesia de Coruche com a condição de ser desenvolvido um projeto turístico e construído um estabelecimento hoteleiro, devendo tal empreendimento turístico reunir as condições adequadas e abaixo descritas.

Considerações prévias:

O setor do turismo é uma atividade económica fundamental para a geração de riqueza e emprego em Portugal. Conforme se tem vindo a verificar na evolução do comportamento turístico do concelho de Coruche, o problema central do concelho é o défice de camas, disponibilidade que tem vindo a aumentar, mas de forma muito lenta e sem escala para a procura ao longo do ano.

Desta forma, é de inegável interesse público, principalmente para um concelho com forte aposta estratégica no setor do turismo, a criação de condições para a promoção da instalação de uma unidade hoteleira, considerando-se absolutamente essencial para o Município acolher e apoiar a fixação deste tipo de investimento. Desta feita, somente com um efetivo aumento do número de camas disponível pode o concelho de Coruche auspiciar a um desenvolvimento turístico estruturado, contínuo e sustentável.

Face à urgente necessidade de dotar o Concelho de um projeto de empreendimento turístico, designadamente, um estabelecimento hoteleiro capaz de responder às necessidades municipais, o Município de Coruche pretende alienar o prédio acima identificado.

I) Enquadramento no Plano Diretor Municipal

O Prédio urbano, localiza-se no perímetro urbano da Vila de Coruche nas seguintes categorias de solo:

- i) “Equipamentos coletivos propostos – 33 Comércio e Turismo” – art. 51.º, n.º 1
- ii) “Zona verde de proteção e enquadramento” – art. 73.º e 74.º

II) Características do Empreendimento Turístico Hoteleiro a construir

O empreendimento turístico hoteleiro a construir na parcela de terreno identificada na alínea I) do presente Edital deverá preencher as seguintes características:

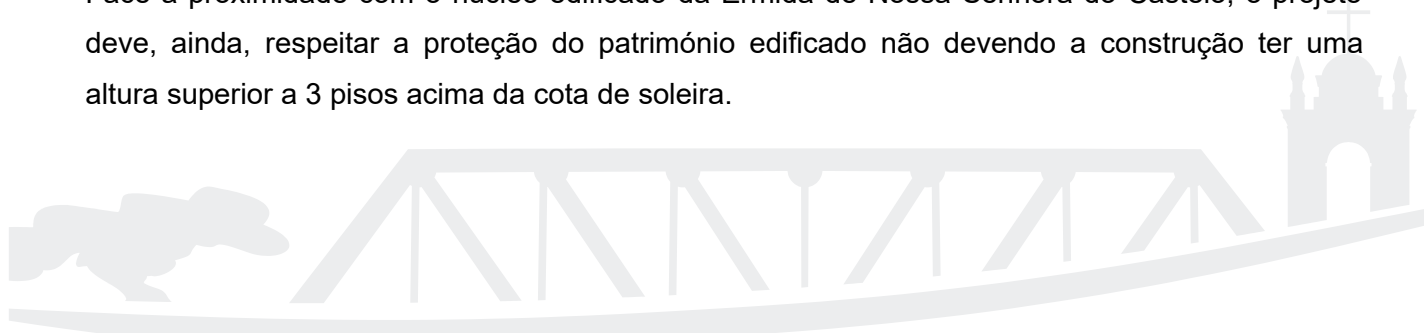
- i) Estabelecimento Hoteleiro com um mínimo de 4 estrelas, em conformidade com o Anexo I da Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro;
- ii) Ter um número mínimo de 100 e um máximo de 190 camas;
- iii) Utilizar os recursos endógenos locais (tais como a cortiça, junco), respeitando a identidade local do Município de Coruche;
- iv) Disponibilizar ofertas complementares aos hóspedes, tais como restaurante & bar, preferencialmente destinada a apoiar o projeto a ser desenvolvido;
- v) Promover espaços de lazer e bem-estar no exterior;
- vi) Espaços para diversificadas atividades que sirva simultaneamente hóspedes e clientes externos (tais como SPA, Ginásio, etc.);
- vii) Possuir estacionamento;
- viii) Cumprir todas as normas legais e regulamentares em vigor.

O projeto turístico para a construção de um estabelecimento hoteleiro, com as características acima definidas deverá atender também aos seguintes princípios de intervenção:

- i) Garantir a existência de unidades de alojamento com vista sul;
- ii) Adequar a implantação do edifício à topografia do local, assegurando a sua articulação com a envolvente;
- iii) Garantir a privacidade e segurança no recinto;
- iv) Promover a mobilidade urbana através de percursos pedonais;

O empreendimento turístico hoteleiro deverá ser construído em conformidade com a Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, e posterior Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro (que republica as tabelas de requisitos), bem como respeitar as regras definidas no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, retificado pela Declaração de Retificação n.º 25/2008, de 6 de maio.

Face à proximidade com o núcleo edificado da Ermida de Nossa Senhora do Castelo, o projeto deve, ainda, respeitar a proteção do património edificado não devendo a construção ter uma altura superior a 3 pisos acima da cota de soleira.



O empreendimento turístico hoteleiro deverá ser construído de acordo com as legisartís, devendo o processo construtivo ser idóneo a assegurar a habitabilidade, o seu conforto térmico, segurança e performance ambiental.

O empreendimento turístico hoteleiro a edificar no âmbito da presente oferta pública de venda de terreno está sujeito a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e deve respeitar todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

III) Preço Contratual

Pela alienação do prédio, é fixado pelo Município de Coruche o preço mínimo de €188.227,80 (cento e oitenta e oito mil, duzentos e vinte sete euros e oitenta cêntimos), sendo este o valor mínimo pelo qual se dispõe a alienar aquela parcela de terreno, tendo em vista a construção do empreendimento turístico hoteleiro.

Os candidatos à presente oferta pública de venda de terreno deverão apresentar propostas de preço para aquisição da parcela de terreno, tendo por base o preço mínimo de referência acima identificado.

IV) Requisitos subjetivos das Propostas

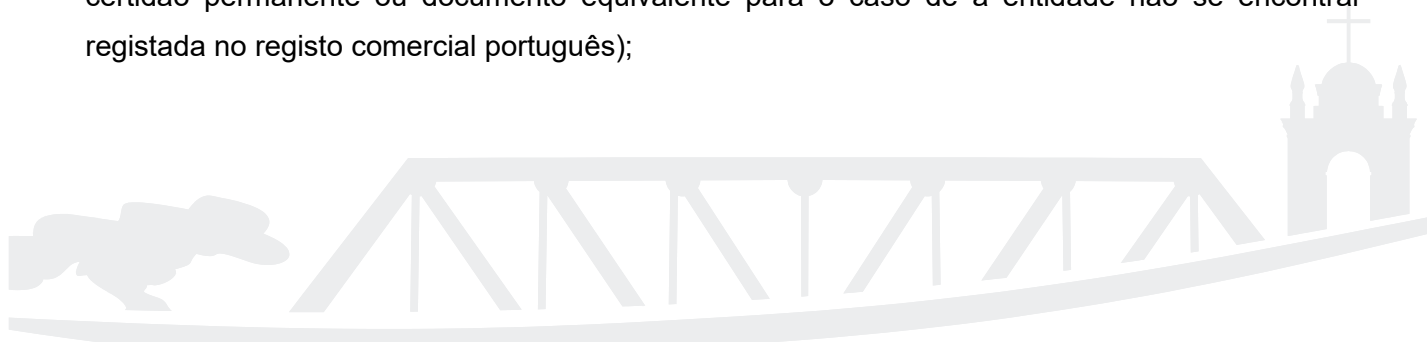
Podem apresentar proposta de aquisição as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

V) Modo de apresentação de Propostas

A apresentação das propostas realiza-se através da submissão de um requerimento disponível nos serviços online do município, através do seguinte link <http://servicosonline.cm-coruche.pt/>. (Após autenticação, selecionar o formulário "Apresentação de Proposta à Oferta Pública de Venda" que se encontra na área Urbanismo)

Na primeira fase, as propostas de aquisição devem conter as seguintes informações:

a) Identificação da entidade candidata ao projeto (no caso de ser pessoa singular, nome, NIF, morada, número de identificação civil; no caso de ser pessoa coletiva, designação, NIPC, sede e certidão permanente ou documento equivalente para o caso de a entidade não se encontrar registada no registo comercial português);



- b) Identificação da entidade responsável pela exploração do empreendimento turístico hoteleiro, com indicação do número de telefone de contacto e endereço de correio eletrónico;
- c) Proposta de preço para aquisição do terreno, com referência à segunda casa decimal e com indicação por extenso, sendo que em caso de divergência prevalece o preço indicado por extenso;
- d) Certidões comprovativas da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social.

Uma vez admitidas as candidaturas, na segunda fase, serão os candidatos notificados para apresentar a proposta técnica, a qual deverá conter :

- a) Estudo prévio da obra a implantar, o qual deverá conter, como conteúdos obrigatórios, os seguintes elementos:

- i) Os elementos necessários à definição esquemática:

- 1) Da implantação do edifício, a qual deverá ser efetuada sobre planta topográfica a escala adequada, a fornecer pelo candidato.
- 2) Da integração urbana e paisagística do edifício.
- 3) Dos acessos ao terreno
- 4) Das necessidades mais importantes de infra-estruturas a executar no terreno

- ii) Representação gráfica da forma, da organização de espaços e volume e da composição do edifício que evidencie:

- 1) As características morfológicas dominantes do edifício e das suas partes componentes.
- 2) A organização dos espaços e a interdependência de áreas e volumes que explicitem as inter-relações das partes componentes e destas com o conjunto do edifício.
- 3) A compartimentação genérica do edifício

- b) Memória descritiva e justificativa do projeto a implantar, que contemple a pretensão edificativa do candidato;

Independentemente da fase do procedimento, a prestação de falsas declarações determina a exclusão das propostas nas quais aquelas se incluíam, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes para efeitos de procedimento criminal.



VI) Prazo Para Apresentação das Propostas (1.ª Fase)

O prazo para apresentação de propostas termina às 17h00 do 45.º dia a contar da publicitação do presente Edital.

Caso 45.º dia calhe em dia não útil, o prazo será o dia útil seguinte.

VII) Procedimento de admissão e análise das propostas de aquisição

(i) Primeira fase:

Decorrido o prazo para apresentação de propostas de aquisição, o Município, através do Júri do Procedimento, procederá à análise das candidaturas apresentadas, tendo em vista a apreciação do cumprimento dos requisitos subjetivos, bem como a verificação do cumprimento do preço contratual estabelecido

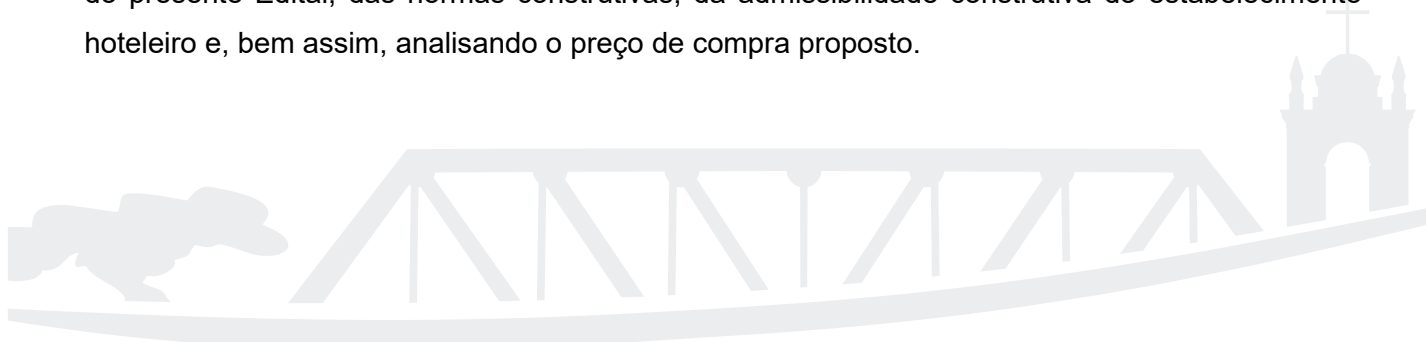
O Júri do Procedimento elaborará um Relatório de admissão fundamentado, no qual propõe a admissão para segunda fase de apresentação de proposta técnica ou não admissão das propostas apresentadas por não cumprimento dos requisitos.

Apenas serão admitidas as propostas que forem apresentadas por entidades autorizadas a participarem no presente procedimento, que proponham a construção de um empreendimento turístico hoteleiro que cumpra, de forma irrepreensível, os requisitos previstos na alínea II) do presente Edital, e que apresentem proposta tendo por base o preço mínimo de referência acima identificado.

O Júri do Procedimento notificará os candidatos admitidos para, em prazo razoável nunca inferior a 30 (trinta) dias úteis apresentarem os elementos técnicos referentes à proposta do empreendimento turístico hoteleiro a implementar, estipulando a referida comunicação o meio de envio da informação.

(ii) Segunda fase:

Cabe ao Júri aferir do cumprimento dos requisitos gerais e características exigidas na alínea II) do presente Edital, das normas construtivas, da admissibilidade construtiva do estabelecimento hoteleiro e, bem assim, analisando o preço de compra proposto.



O Júri poderá solicitar ao candidato quaisquer esclarecimentos, informações ou documentos, o que só pode ocorrer por uma vez. A não apresentação pelo candidato, no prazo de 10 dias úteis, dos esclarecimentos, informações ou documentos solicitados, determina a análise da proposta apenas com os elementos disponíveis.

O Júri do Procedimento será constituído pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Patrícia Iolanda Fernandes de Sousa Moreira
- b) 1.º Vogal: Ana Cristina Coutinho Pereira
- c) 2.º Vogal: Carlos Manuel Freira Palmeiro
- d) Suplente: Hélia Isabel Patrício Carlota
- e) Suplente: Andreia Sofia Tadeia Balsa

Nas faltas e impedimentos dos elementos do Júri do Procedimento, estes serão substituídos pelos elementos que lhe seguem.

VIII) Avaliação das propostas

Admitidas as propostas (proposta de aquisição e proposta técnica), o Júri do Procedimento procederá à sua hierarquização e, propondo, a seleção.

A ordenação das propostas será efetuada através da aplicação de um critério de avaliação, que atenderá à ponderação dos seguintes fatores:

- a) Valor de aquisição proposto (VAP) — 60 %;
- b) Qualidade técnica da proposta (QTP) – 40%

A pontuação final (PF) será obtida através da seguinte fórmula, arredondada às centésimas:

Em que:

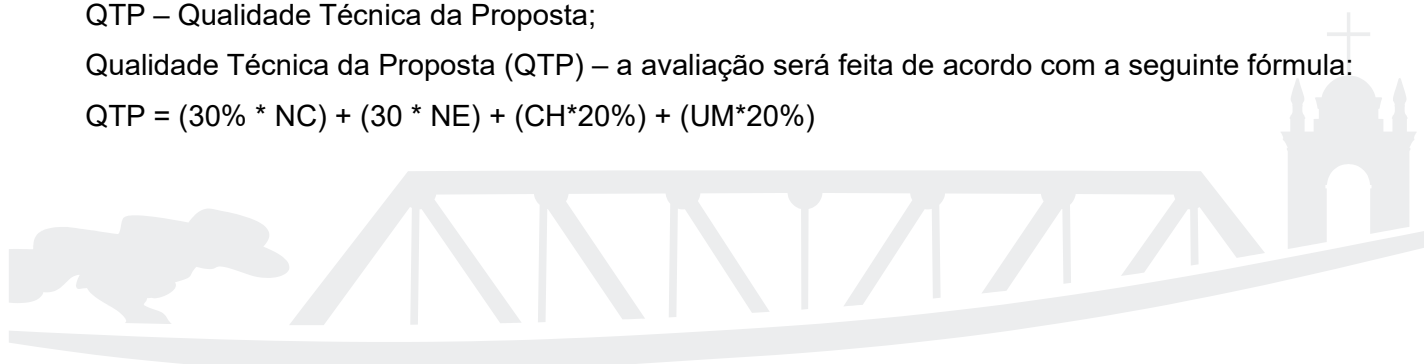
PF – Pontuação Final

VAP – Valor de Aquisição Proposto;

QTP – Qualidade Técnica da Proposta;

Qualidade Técnica da Proposta (QTP) – a avaliação será feita de acordo com a seguinte fórmula:

$$QTP = (30\% * NC) + (30 * NE) + (CH*20\%) + (UM*20\%)$$



Em que:

NC – Número de camas;

NE – Número de espaços de lazer e saúde;

CH – classificação do Hotel

UM – Utilização dos materiais

NC – Número de Camas (30 %)

Número de Camas	Pontuação
Mais de 160 camas	10 pontos
Entre 101 a 160 camas	5 pontos
100 camas	2 pontos

NE – Número de espaços de lazer e saúde (30%)

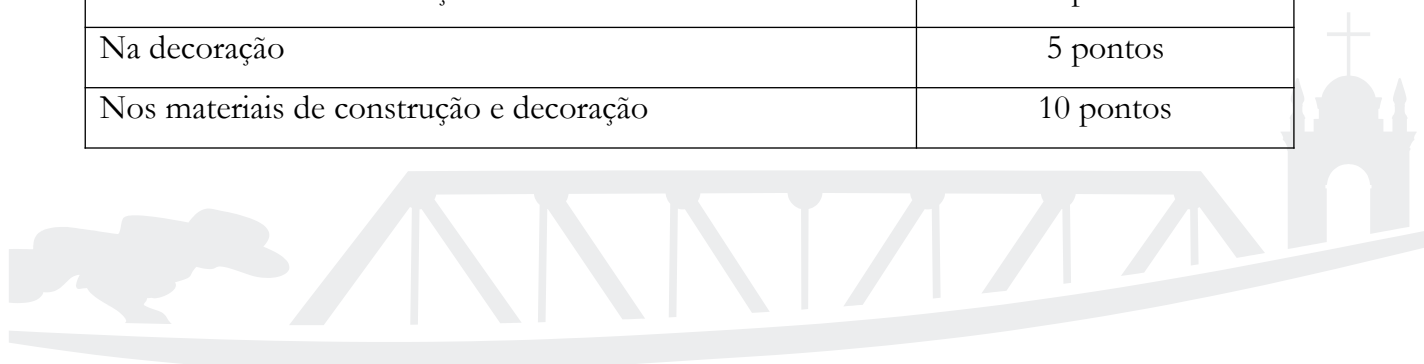
Número de espaços de lazer e saúde	Pontuação
Mais de 6 espaços	10 pontos
Entre 4 a 6 espaços	5 pontos
Até 3 espaços	2 pontos

CH – classificação do Hotel (20%)

Classificação do hotel	Pontuação
4 estrelas	5 pontos
5 estrelas	10 pontos

UM – Utilização dos materiais (20 %)

Utilização de Materiais endógenos	Pontuação
Nos materiais de construção	5 pontos
Na decoração	5 pontos
Nos materiais de construção e decoração	10 pontos



Em caso de ocorrência de uma situação de empate, a seleção será efetuada a favor do maior preço para aquisição da parcela destinada à implementação do empreendimento turístico hoteleiro.

Sem prejuízo das normas legais aplicáveis, o prazo máximo de construção é de 24 meses contados da emissão do alvará.

IX) Relatório Preliminar

Na segunda fase, o Júri do Procedimento deve notificar os candidatos dos resultados da avaliação, elaborando um relatório preliminar fundamentado no qual propõe a ordenação das propostas.

No relatório preliminar, o Júri do Procedimento deve também propor, fundamentadamente, a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos seguintes casos:

- i. A proposta não contiver todos os elementos exigidos no presente edital.
- ii. O projeto de empreendimento turístico hoteleiro não preencher alguma das características obrigatórias definidas no presente Edital;
- iii. Outras causas de exclusão de uma candidatura, desde que sejam devidamente fundamentadas, tendo por base os pressupostos de análise e avaliação, bem como a prossecução do interesse público inerente à construção do empreendimento turístico hoteleiro.

X) Audiência Prévia

Elaborado o relatório preliminar, o Júri do Procedimento envia-o a todos os candidatos, fixando-lhe um prazo não inferior a 10 (dez) dias, para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo.

XI) Relatório Final

Cumprida a audiência prévia, o Júri do Procedimento elabora um relatório final fundamentado no qual pondera as observações dos candidatos, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de algum dos casos previstos nos pontos das alíneas do ponto IX) Relatório Preliminar.

Em caso de exclusão de alguma proposta nos termos acima descritos, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri do Procedimento procede a nova audiência prévia, nos termos previstos na alínea IX) Audiência Prévia, restrita aos candidatos interessados, sendo subsequentemente aplicável o disposto no parágrafo anterior.

Em caso de decisão de exclusão de uma proposta, pode o Município de Coruche reverter a decisão caso o candidato venha apresentar argumentos que o justifiquem ou caso apresente os documentos devidamente preenchidos ou que estavam em falta

XII) Adjudicação e Outorga do Contrato de Compra e Venda com condição resolutiva

O Município de Coruche assume a decisão de celebrar escritura de compra e venda com o candidato que obtiver a maior pontuação mediante a aplicação do critério de avaliação definido na alínea VIII) do presente Edital, notificando-o para o efeito.

O procedimento de licenciamento atinente à construção do empreendimento turístico hoteleiro deve ser apresentado nos serviços municipais nos 90 (noventa) dias posteriores à outorga daquela escritura.

A escritura de compra e venda celebrado encontra-se sujeito a condição resolutiva, nos termos melhor designados na alínea XVI) do presente Edital.

XIII) Fiscalização da Obra

Sem prejuízo da Fiscalização a efetuar no âmbito do RJUE, o acompanhamento de obra do empreendimento turístico hoteleiro será realizado por vistorias, a efetuar por uma Comissão composta por técnicos devidamente habilitados, tendo em vista, entre outras finalidades, determinar o grau de correspondência do projeto com as legis artis e com as exigências ínsitas no presente Edital.

A informação obtida nos termos do preceituado anteriormente nos números anteriores deve ser recolhida e reduzida a escrito em Relatório Técnico que irá integrar o processo de avaliação do projeto sujeito a avaliação.



A Comissão Técnica, responsável pela realização das vistorias, será constituída pelos seguintes elementos:

- a) Presidente: Hélia Isabel Patrício Carlota
- b) 1.º Vogal: Ana Cristina Coutinho Pereira
- c) 2.º Vogal: Mónica Filipa Ferreira Lamas
- d) Suplente: Célia Maria Casaca Mendes

As vistorias terão periodicidade a definir unilateralmente pelo Município de Coruche, sendo, contudo, obrigatória a realização de uma vistoria no final do processo de construção do empreendimento turístico hoteleiro, em data a agendar pelas partes. As conclusões constantes de tais vistorias devem ser reduzidas a escrito através de auto, e subscritas por representantes de ambas as entidades.

XIV) Resolução do Contrato de Compra e Venda

A escritura de compra e venda será celebrado com uma condição resolutiva, sendo o respetivo contrato resolvido sem direito a qualquer compensação, caso ocorra alguma das situações seguintes:

- i) Caso o candidato não desencadeie o processo urbanístico destinado à construção do empreendimento turístico hoteleiro no prazo acima previsto para o efeito;
- ii) Caso o candidato não dê resposta às determinações efetuadas pelo município, no âmbito do processo de licenciamento no prazo de 10 dias úteis;
- iii) Caso não seja possível ao candidato obter todos os elementos indispensáveis à construção do empreendimento turístico hoteleiro;
- iv) Caso o processo construtivo se encontre parado por mais de 15 dias úteis, por causa imputável ao candidato;
- v) Caso os relatórios de vistoria detetem o incumprimento das condições do presente edital;

Os prazos suspendem-se caso se verifiquem situações que impeçam a apresentação de qualquer documento por motivos não imputáveis ao candidato e bem assim nos casos de força maior.

Caso ocorra alguma das situações previstas nas alíneas supra identificadas, tal circunstância importará a imediata e legítima resolução do contrato de compra e venda celebrado entre o candidato vencedor e o Município de Coruche, sendo que a propriedade do terreno e todas as benfeitorias nele realizadas reverterem para o Município, sem que haja lugar a qualquer

compensação do primeiro.

A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao Município nos termos gerais.

Caso o adquirente pretenda vir a cancelar a inscrição da cláusula resolutiva no registo predial, deverá apresentar uma garantia bancária que assegure o integral cumprimento das condições do presente edital, cujo valor corresponderá ao valor da aquisição do lote acrescido de 10 %.

Consequentemente, a entidade que presta a garantia deverá constituir-se devedor e principal pagador em dinheiro ao Município, até ao valor acima fixado, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que venham a ser solicitadas por escrito pelo beneficiário, à primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

XV) Condições de pagamento

O candidato vencedor deve pagar ao Município de Coruche o valor constante na proposta, a qual não pode ser inferior a € 188.227,80 (cento e oitenta e oito mil, duzentos e vinte sete euros e oitenta cêntimos) uma vez que este é o valor mínimo de referência definido pelo Município.

O pagamento do valor acordado entre as partes deverá ser realizado da seguinte forma:

50 % 10 dias após a notificação da adjudicação;

50 % na data da realização da escritura.

Garantia Bancária

O candidato vencedor deve prestar garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor do Município de Coruche, no valor de 10% da proposta adjudicada, como garantia do bom e pontual cumprimento da obrigação assumida e bem assim para a realização de eventuais demolições no caso de a obra não se encontrar concluída.

A Garantia será libertada com a emissão do alvará de utilização.



Consequentemente, a entidade que presta a garantia deverá constituir-se devedor e principal pagador em dinheiro ao Município, até ao valor acima fixado, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que venham a ser solicitadas por escrito pelo beneficiário, à primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação.

O procedimento de oferta pública de venda da parcela de terreno unificada, composto pelo presente Edital e Anexos, está disponível para consulta na Divisão de Urbanismo e Ordenamento do Território sita na Praça da Liberdade – 2100- 121 Coruche, até à data-limite da entrega de propostas.

O Presidente da Câmara Municipal de Coruche



(Francisco Silvestre Oliveira)

Coruche, 2 de fevereiro de 2024

