

# Procedimento concursal para cedência de terreno a título gracioso para construção de alojamento para estudantes em São João da Pesqueira

MAIO 2024



## Cláusula 1.<sup>a</sup> Objeto

1. A ASDOURO - Associação de Desenvolvimento do Ensino e Formação Profissional do Alto Douro tem como atribuições o ensino e formação profissional, lecionando a alunos residentes no concelho de São João da Pesqueira, bem como de outras localizações geográficas de Portugal e, ainda, a alunos provenientes de outros países e continentes.
2. Face ao exposto é fundamental ter condições de alojamento, pelo que surge a necessidade de criar residências para os alunos que estudam na ESPRODOURO, devendo esse espaço também servir como um espaço de alojamento turístico para a região de São João da Pesqueira.
3. O presente documento compreende as cláusulas a incluir no concurso de comodato a celebrar na sequência do presente, que tem por objeto a construção com ónus total do construtor concorrente de no mínimo, 20 habitações tipo T2 para alojar 4 alunos, refeitório para 80 pessoas, lavandaria para 80 utilizadores e zonas exteriores de lazer e convívio, no prédio urbano sito na corredoura, concelho e freguesia de São João da Pesqueira, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1383 da União das freguesias de S. João da Pesqueira e Várzea de Trevões, conforme planta identificativa em anexo, cedido pela autarquia pelo prazo de 20 anos à ASDOURO, com legitimidade para este procedimento.
4. O prédio urbano melhor descrito no número anterior será sub-comodatado ao concorrente pelo período máximo de 19 anos, nas condições das cláusulas seguintes.
5. O concorrente não poderá recusar o alojamento dos alunos da ESPRODOURO, exceto nas condições de incumprimento legal, devendo qualquer medida desse tipo ser tomada em conjunto com a ASDOURO.



## Cláusula 2.ª

### Condições oferecidas pela ASDOURO

1. A ASDOURO cederá em forma de comodato, o terreno acima descrito, pelo prazo máximo de 19 anos (ou outro a definir pelo concorrente) sem custos, sendo que após a data proposta pelo concorrente, o valor a pagar de renda pelo comodato do espaço será de 5.000,00€ (cinco mil euros) por mês, atualizado à taxa de atualização legal prevista no código de arrendamento urbano.
2. A ASDOURO compromete-se a pagar pelo alojamento de cada aluno abrangido pelos apoios legalmente atribuídos, no valor máximo de 50% do valor do IAS, mensalmente, após exibição da competente fatura-recibo, nos meses de setembro a junho, pelos alunos legalmente elegíveis para o efeito.
3. As quantias devidas pela ASDOURO, serão pagas no prazo máximo de 60 dias após a receção das respetivas faturas, mediante a prestação dos serviços concursados, para o número de alunos alojados efetivamente.
4. A ASDOURO poderá prestar alguns dos serviços pretendidos, devendo para isso, existir um ajustamento dos valores a liquidar uma vez que o valor máximo a receber por aluno atualmente, será de 50% do valor do IAS.
5. Em caso de discordância por parte da ASDOURO, quanto aos valores indicados nas faturas, esta comunicará ao concorrente, por escrito, os respetivos fundamentos, ficando o mesmo obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou proceder à emissão de nova fatura corrigida, suspendendo o prazo para pagamento dessa resposta.
6. A ASDOURO terá um responsável encarregado de verificar as condições do contrato, denominado Gestor do Contrato, que verificará o cumprimento da proposta adjudicada.



### Cláusula 3.<sup>a</sup>

#### Características das peças a concorrer

1 – O presente concurso deve observar obrigatoriamente a existência de alojamento condigno com luz, água e internet incluídos, arranjos exteriores, refeitório, lavandaria comum, bar e espaço desportivo.

2 – A construção de alojamento terá que respeitar os seguintes elementos:

- a) Construção de no mínimo 20 habitações tipo T2, cada uma com 2 quartos duplos com 2 roupeiros cada quarto com duas fechaduras distintas, cozinha equipada com eletrodomésticos (no mínimo com frigorífico combinado, micro-ondas e placa de indução), mesa e 4 cadeiras, WC equipado, equipamento básico de cozinha e alimentação para 4 pessoas, dois jogos de - lençóis, fronhas e toalhas de banho e rosto - por cada aluno alojado e porta de entrada com TAG programável;
- b) A Zona Comum de convívios com refeitório e cozinha totalmente equipada para receber 80 alunos;
- c) Lavandaria Self-service com possibilidade de cada aluno poder utilizar gratuitamente 1 vez por semana a máquina de lavar e de secar;
- d) Construção e arranjo de espaços exteriores, bem como de espaços para desporto e lazer, com assentos ao ar livre;
- e) Construção de um bar com esplanada, a ser explorado pelos mesmos ou com cedência de exploração, que poderá coincidir com o refeitório.

3 – Todas as habitações devem ter ar condicionado, internet, iluminação natural e artificial em todos os compartimentos, estores e/ou grades de proteção nas janelas.

4 – Deve existir vigilância, pelo menos noturna e deve(m) existir funcionário(s) que supervisiona o espaço durante o dia. Caso em concurso não pretenda assumir a vigilância, esse valor deverá ser deduzido ao valor pago por aluno, pois é considerada como obrigatória.



4 - No que concerne ao material construtivo das habitações não existe qualquer obrigatoriedade, desde que respeitadas as condições legais em vigor e de salubridade.

#### Cláusula 4.ª

##### Critérios de seleção das propostas

1 – As propostas para o espaço devem ser submetidas até dia 21 de maio de 2024, e devem incluir os seguintes documentos:

- a) Projeto provisório com identificação de previsão de construção no espaço e os arranjos exteriores, com exemplos de habitação e de espaços comuns;
- b) Proposta de valor mensal a pagar por aluno, que pode ser inferior a 50% do IAS se não incluir todos os serviços;
- c) Indicação dos serviços incluídos no valor e serviços prestar mediante pagamento dos alunos/externos;
- d) Identificação de pretensão de aluguer ao turismo ou terceiros no período de julho e agosto de cada ano;
- e) Indicação se inclui vigilância e funcionários, com exploração própria ou sub-exploração, assim como demais mais-valias do projeto;
- f) Indicação do número de anos em que não pagará renda, ou seja, pode apresentar proposta de iniciar o pagamento de renda em prazo inferior ao máximo de 19 anos.

2 – A seleção da empresa terá em conta os seguintes critérios de seleção com as seguintes ponderações:

- a) 30% - Qualidade do Projeto – Materiais e estética das construções e plano de arranjos exteriores;
- b) 25% - Menor valor mensal a pagar por aluno;
- c) 25% - Serviços incluídos no valor (vigilância, funcionários e bar)
- d) 15% - Menor número de anos sem pagamento de renda



- e) 5% - Pretensão e projeto de desenvolvimento turístico nos meses de julho e agosto
- 3 – A resposta ao concurso deverá ser submetida em formato .pdf para o mail [compras@esprodouro.com](mailto:compras@esprodouro.com) até dia 21 de maio de 2024, pelas 23h59m.
- 4 – A decisão será avaliada por júri que reunirá no dia 22 de maio de 2024, sendo comunicado de imediato a lista de seriação de candidatos.
- 5 – Existirão 5 dias para reclamações, sendo analisadas as reclamações e proferidas as respostas finais até dia 29 de maio de 2024.
- 6 – A empresa vencedora deverá submeter no prazo máximo de 1 mês os projetos de arquitetura e especialidades para construção no município.
- 7 – Algumas construções deverão estar disponíveis para iniciar a habitar a 10 de setembro de 2024. Mediante justificação, poderão ser disponibilizadas habitações por fases, não devendo o atraso ser superior a 3 meses. Podem ser realizados acordos específicos entre as partes em caso de força maior. O valor a pagar será por aluno alojado nos referidos meses.
- 8 – São admissíveis propostas diferentes das ora solicitadas a concurso, sendo que não serão avaliadas, caso existam propostas que reúnam as condições acima descritas. A urgência de uso pode ditar aprovação de outra proposta se nenhuma reunir as condições previstas.
- 9 – O presente concurso, apesar de promovido por uma entidade privada é público, sendo que qualquer entidade nacional ou internacional se pode candidatar ao mesmo, nos termos da lei.
- 10 – Quaisquer esclarecimentos sobre o concurso devem ser realizados para o mail [compras@esprodouro.com](mailto:compras@esprodouro.com) no sentido de agilizar o processo ou para o número de telefone +351 254 481 033, dirigindo o pedido de esclarecimentos ao Diretor Geral e Pedagógico.



#### Cláusula 4.<sup>a</sup>

##### Prazo de vigência do Contrato

1. Sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar ou das características do concurso, o contrato iniciar-se-á a 1 de junho de 2024, pelo prazo máximo de 19 (dezanove) anos.
2. A empresa deverá manifestar intenção de renovação, mediante aviso prévio de 1 ano. O contrato poderá ser renovado mediante renovação da cedência do terreno por parte do município.
3. A edificação plasmada no concurso deste documento deverá estar preferencialmente, finalizada a 10 de setembro de 2024, de forma a receber os alojados no ano letivo 2024/2025.
4. Contudo, tendo em conta que os prazos são curtos e o principal interessado será o concorrente, admitir-se-ão atrasos nas obras do alojamento até final do ano de 2024, e dos arranjos exteriores até junho de 2025.

#### Cláusula 5.<sup>a</sup>

##### Encargos

1. Todas as despesas e custos com o transporte dos bens e construção, objeto do contrato, bem como respetiva documentação, serão da responsabilidade do concorrente.
2. No decurso do contrato, o concorrente terá a obrigação de assumir de forma exclusiva os encargos decorrentes, entre outros, das seguintes despesas:
  - a. Despesas relativas aos consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações;
  - b. Despesas necessárias à limpeza e manutenção dos imóveis;
  - c. Pagamentos de quaisquer taxas, tarifas ou impostos;



- d. Pagamento de prémios de seguro de incêndio e todos os demais legalmente exigíveis.
3. A ASDOURO tem subscrita apólice de seguro válida de responsabilidade civil para os seus alunos alojados, devendo ser acionado pelo concorrente caso existam danos, não assumindo quaisquer responsabilidades por danos decorrentes do presente concurso.
4. O concorrente deverá realizar contrato de obrigações assinado por cada aluno e/ou seu tutor legal, apesar de ser realizado o pagamento pela ASDOURO para salvaguarda do recebimento por parte do concorrente.
5. Terminados os 19 anos de contrato todas as construções e benfeitorias passaram a ser propriedade da ASDOURO, sem direito a quaisquer exigências de encargos não reduzidos a escrito especificamente.

### **Cláusula 6.<sup>a</sup>**

#### **Objeto do dever de sigilo**

- 1 – O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa a ASDOURO de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
- 2 – A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
- 3 – Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo concorrente ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.



## Cláusula 7ª

### Prazo do dever de sigilo

O concorrente deverá guardar sigilo quanto a informações que possa obter no âmbito da execução do presente contrato, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

## Cláusula 8.ª

### Confidencialidade e Proteção de Dados Pessoais

1. O concorrente é obrigado a tratar todos os dados pessoais a que tiver acesso, de acordo com o previsto no Regulamento Geral de Proteção de Dados Pessoais aprovado pelo Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 (RGPD), devendo, nomeadamente:

- a) Tratar os dados pessoais apenas mediante instruções documentadas da ASDOURO, incluindo no que respeita às transferências de dados para países terceiros ou organizações internacionais, a menos que seja obrigado a fazê-lo pelo direito da União ou do Estado-Membro a que está sujeito, informando nesse caso a ASDOURO desse requisito jurídico antes do tratamento, salvo se a lei proibir tal informação por motivos importantes de interesse público;
- b) Assegurar que as pessoas autorizadas a tratar os dados pessoais assumiram um compromisso de confidencialidade ou estão sujeitas a adequadas obrigações legais de confidencialidade;
- c) Adotar todas as medidas exigidas nos termos do artigo 32.º do RGPD;
- d) Garantir o cumprimento do RGPD, designadamente os n.ºs 2 e 4 do artigo 28.º, quando pretenda contratar um subcontratante, devendo tal obrigação constar dos contratos escritos que o adjudicatário celebra com outras entidades por si subcontratadas.
- e) Tomar em conta a natureza do tratamento, e na medida do possível,



prestar assistência à ASDOURO pelo tratamento através de medidas técnicas e organizativas adequadas, para permitir que este cumpra a sua obrigação de dar resposta aos pedidos dos titulares dos dados tendo em vista o exercício dos direitos previstos no capítulo III do RGPD;

f) Prestar assistência à ASDOURO no sentido de assegurar o cumprimento das obrigações previstas nos artigos 32.º a 36.º do RGPD, tendo em conta a natureza do tratamento e a informação ao seu dispor;

g) Consoante a escolha da ASDOURO, apagar ou devolver-lhe todos os dados pessoais depois de concluído o contrato, apagando as cópias existentes, a menos que a conservação dos dados seja exigida ao abrigo do direito da União ou dos Estados- Membros;

h) Disponibilizar à ASDOURO todas as informações necessárias para demonstrar o cumprimento das obrigações previstas na presente cláusula, facilitando e contribuindo para as auditorias, inclusive as inspeções, conduzidas pela Entidade Adjudicante ou por outro auditor por esta mandatado.

2. No que diz respeito ao primeiro parágrafo, alínea h), o concorrente informa imediatamente a ASDOURO se, no seu entender, alguma instrução violar o presente regulamento ou outras disposições do direito da União ou dos Estados-Membros em matéria de proteção de dados.

3. O não cumprimento do RGPD é considerado, para todos os efeitos, uma grave violação das obrigações assumidas pelo concorrente, podendo a ASDOURO aplicar as sanções contratuais previstas.

4. Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, a ASDOURO, terá ainda direito de regresso, oponível ao adjudicatário, de qualquer indemnização, multa e outros prejuízos que lhe tenham sido atribuídos, em virtude de incumprimentos do RGPD, quando estes tenham tido origem em conduta do concorrente e/ou dos seus colaboradores.



5. Para efeitos do disposto no número anterior entende-se por “colaborador” toda e qualquer pessoa singular ou coletiva que preste serviços ao concorrente, incluindo, designadamente, representantes legais, trabalhadores, prestadores de serviços, procuradores e consultores, independentemente da natureza e validade do vínculo jurídico estabelecido.

6. A obrigação de sigilo prevista na presente cláusula mantém-se mesmo após a cessação do presente contrato, independentemente do motivo porque ocorra.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Penalidades contratuais**

1 – Em caso de resolução do contrato por incumprimento do concorrente, a ASDOURO, pode exigir-lhe uma pena pecuniária de até 20% do valor contratual a concurso.

2 – No caso do concorrente não cumprir o estipulado no presente caderno de encargos, ou cumprir o mesmo de forma defeituosa, ficará desde logo aberta a possibilidade da ASDOURO aplicar penalidades ao mesmo, podendo essas penalidades atingir o máximo de 20% do valor contratual a concurso, sendo as mesmas comunicadas por meio de comunicação escrita ao concorrente.

3 – Na determinação da gravidade do incumprimento, a ASDOURO tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.

4 – As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a ASDOURO, exija uma indemnização pelo dano excedente.

### **Cláusula 10.ª**

#### **Força maior**

1 – Não podem ser impostas penalidades ao concorrente, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da



parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

2 – Podem constituir força maior, se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

3 – Não constituem força maior, designadamente:

- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do concorrentes, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do adjudicatário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo adjudicatário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concorrente de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do concorrente cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do adjudicatário não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4 – A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

5 – A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente



correspondente ao impedimento resultante da força maior.

6 – Em caso de força maior que impeça o alojamento dos alunos, devem ser encontradas soluções de alojamento temporário dos mesmos dentro dos mesmos valores concursados.

### **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

#### **Resolução por parte da ASDOURO**

Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, a ASDOURO pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o concorrente violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente nos seguintes casos:

- a) O concorrente interromper o fornecimento contínuo, sem que tal esteja previsto na sua proposta ou sem motivo de força maior devidamente legalizado ou aceite pela entidade adjudicante.
- b) O concorrente não garantir as condições dignas de habitabilidade e/ou serviços propostos no contrato de forma reiterada.

### **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

#### **Critério para adjudicação da melhor proposta**

Os critérios para adjudicação da proposta vencedora, descritos no ponto 3º da cláusula 4ª, considerando um conjunto de fatores e subfatores correspondentes a diversos aspetos da execução do contrato a celebrar, serão avaliados por júri da ASDOURO.

