

**Procedimento tendente à celebração de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais
de um prédio, conhecido como “Casa da Eira”**

Relatório Preliminar

1. Enquadramento e âmbito do Relatório

A decisão de contratar do presente procedimento tendente à celebração de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais de um prédio, conhecido como “Casa da Eira”, destinado a estabelecimento de restauração e cafetaria/bar, sito no Parque Urbano de Paços de Ferreira, freguesia e concelho de Paços de Ferreira, foi tomada pelo Conselho de Administração da Gespaços – Gestão de Equipamentos Municipais, E.M., S.A. (Gespaços), em 27/11/2024, tendo o procedimento sido publicitado, através de Aviso, no site da Gespaços (www.gespacos.pt), no “Jornal de Notícias” e nos jornais regionais “Imediato” e “Gazeta”.

O presente relatório é elaborado nos termos do artigo 15.º do Programa de Procedimento.

2. Esclarecimentos prestados

Foram solicitados esclarecimentos que foram respondidos a cada um dos interessados e, também, publicitados no site da Gespaços (www.gespacos.pt).

3. Lista de concorrentes

No prazo estabelecido no Programa do Procedimento, foram apresentadas, pela ordem abaixo indicada, as propostas dos seguintes concorrentes:

Proposta	Denominação	Hora de entrega da proposta	Renda mensal proposta
1	Oasis 2022, Lda.	10h27m	€5.111,00
2	Guoqin Zhu	10h54m	€4.576,00
3	Encontro D’Audazes, Lda.	10h57m	€3.773,37
4	Ideias D’Açúcar – Unipessoal, Lda.	11h00m	€4.800,00
5	Gold Tanning, Lda.	11h02m	€4.350,00
6	Daniel Alexandre Faria Ferreira	11h07m	€4.505,00
7	Luís Miguel Ramos Clérigo	11h21m	€4.050,00
8	Leal da Costa – Holding, Unipessoal, Lda.	11h31m	€4.990,00

4. Admissão e exclusão das propostas

Da análise das propostas dos concorrentes, a Comissão, tendo por referência o disposto no artigo 12.º do Programa de Procedimento, propõe a exclusão das propostas apresentadas pelos seguintes concorrentes, pelos motivos abaixo indicados:

a) Proposta n.º 4 – Ideias D’Açúcar - Unipessoal, Lda:

Nos termos do artigo 8.º, n.º 1, do Programa de Procedimento, “*as propostas devem ser apresentadas por escrito, com letra legível e sem rasuras, assinadas pelo concorrente ou seu(s) representante(s), devendo, no caso, juntar-se documento que confira a este últimos poderes bastantes para o efeito*”.

De acordo com o disposto no artigo 12.º, alínea b), do mesmo Programa, “*constituem causa de exclusão das propostas: [...] b) a não observância do disposto num (ou mais) dos seguintes preceitos do artigo 8.º do presente Procedimento: números 1 a 6, 8 e 9*”.

Ora, analisada a proposta deste concorrente, verifica-se que (a proposta), em violação do disposto no artigo 8.º, n.º 1, do Programa do Procedimento, não se encontra devidamente assinada por quem detém os poderes necessários para o efeito, pelo que, ao abrigo do artigo 12.º, alínea b) do Programa de Procedimento, propõe-se a exclusão desta proposta.

b) Proposta n.º 7 - Luís Miguel Ramos Clérigo:

Nos termos do artigo 6.º, alínea a), do Programa de Procedimento, “*podem concorrer todos os interessados, devendo para o efeito, apresentar, os seguintes documentos: a) Declaração elaborada nos termos do modelo constante no Anexo I ao presente Programa; (...)*”.

De acordo com o disposto no artigo 12.º, alínea a), do mesmo Programa, “*constituem causa de exclusão das propostas: a) a não apresentação de um dos documentos previstos no artigo 6.º do presente Procedimento*”.

Ora, analisada a proposta deste concorrente, verifica-se que a proposta não está instruída com uma declaração elaborada nos termos do modelo constante no Anexo I ao Programa de Procedimento. Ou seja, a proposta não está instruída com um documento obrigatório [artigo 6.º, alínea a), do Programa de

Procedimento], pelo que, ao abrigo do artigo 12.º, alínea a), do Programa de Procedimento, propõe-se a exclusão desta proposta.

As restantes propostas, por cumprirem integralmente com o disposto no Programa do Procedimento, serão de admitir.

5. Avaliação das propostas – aplicação do critério de adjudicação.

Nos termos do artigo 3.º, n.º 3, do Programa do Procedimento, “o critério de adjudicação será o do valor mais elevado proposto pelo arrendamento”.

Tendo em conta o referido critério de adjudicação, as propostas devem ser ordenadas da seguinte forma:

Denominação	Preço	Ordenação
Oasis 2022, Lda.	€5.111,00	1º
Leal da Costa – Holding, Unipessoal, Lda.	€4.990,00	2º
Guoqin Zhu	€4.576,00	3º
Daniel Alexandre Faria Ferreira	€4.505,00	4º
Gold Tanning, Lda.	€4.350,00	5º
Encontro D’Audazes, Lda.	€3.773,37	6º

Por aplicação do referido critério de adjudicação previsto no artigo 3.º do Programa do Procedimento, a Comissão propõe a ordenação, em primeiro lugar, da proposta apresentada pelo concorrente Oasis 2022, Lda.

6. Conclusão

Assim, e nos termos e com os fundamentos que antecedem, a Comissão propõe:

- a) Que sejam excluídas as seguintes propostas:
 - ii. Proposta n.º 4, apresentada pelo concorrente Ideias D’Açúcar – Unipessoal, Lda., nos termos do artigo 12.º, alínea b) do Programa de Procedimento;
 - iii. Proposta n.º 7, apresentada pelo concorrente Luís Miguel Ramos Clérigo, nos termos do artigo 12.º, alínea a) do Programa de Procedimento.
- b) Que sejam admitidas as restantes propostas;
- c) Que seja adjudicada a proposta n.º 1 apresentada pelo concorrente Oasis 2022, Lda.

7. Audiência Prévia

Em cumprimento do disposto no artigo 15.º, n.º 2 do Programa do Procedimento, procede-se à notificação dos concorrentes, dando-lhes conhecimento do presente Relatório Preliminar, para que, querendo, se possam pronunciar, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Nada mais havendo a tratar, elaborou-se o presente relatório preliminar, o qual foi assinado pelos membros presentes.

Paços de Ferreira, 16 de dezembro de 2024

A Comissão,


Presidente da Comissão


Vogal da Comissão


Vogal da Comissão