



## ANEXO I

# CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMO DE MÉDIO E LONGO PRAZO – AQUISIÇÃO DE 24 FOGOS LOCALIZADOS NO DISTRITO DE SETÚBAL

## CADERNO DE ENCARGOS

Maio de 2025



## Índice

Capítulo I .....	
Caraterização do Procedimento .....	3
Capítulo II .....	
Critérios de Seleção das Propostas .....	6



## CADERNO DE ENCARGOS

### Capítulo I

#### Caraterização do Procedimento

##### Cláusula 1ª

##### Objeto do Procedimento

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a contratação de um Empréstimo de Médio e Longo Prazo, de acordo com o previsto do n.º 5, do Artigo 49.º, da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, na sua atual redação.

##### Cláusula 2ª

##### Montante do Empréstimo

O montante global do empréstimo a contratar é de até 4 500 000,00€, para aquisição de 24 fogos localizados no distrito de Setúbal, conforme quadro abaixo discriminado:

Moradas	Valores
Rua Cidade da Beira Nº 20 Santa Maria da Graça (Setúbal)	205 000,00 €
Urbanização Quinta de Aires nº 3 Palmela (Palmela)	220 000,00 €
Urbanização Quinta de Aires nº 3 Palmela (Palmela)	225 000,00 €
Rua de Xarafe Nº 59 São Sebastião (Setúbal)	210 000,00 €
Praceta de Macau n.º 6 São Julião (Setúbal)	210 000,00 €
Praceta Monte Belo Nº 13 São Sebastião (Setúbal)	185 000,00 €
Rua Ferreira Castro Nº 10 Pinhal Novo (Palmela)	150 000,00 €
Avenida das Descobertas Nº 12 São Sebastião (Setúbal)	200 000,00 €
Avenida D. Manuel 1 Nº 43 São Sebastião (Setúbal)	150 000,00 €
Avenida Capitães de Abril Nº B Pinhal Novo (Palmela)	210 000,00 €
Rua da Cevedeira Nº 5 São Sebastião (Setúbal)	153 000,00 €
Avenida D. Joao II Nº 24 São Sebastião (Setúbal)	190 000,00 €
Rua de Damão Nº 32 Santa Maria da Graça (Setúbal)	180 000,00 €
Rua da Antiga Fabrica de Tomate e Rua do Peru Nº 25 São Simão (Setúbal)	190 000,00 €
Rua José Pereira Martins Nº 8 Santa Maria da Graça (Setúbal)	175 000,00 €



Rua Minas da Borralha Nº Lt. 15 São Sebastião (Setúbal)	190 000,00 €
Rua Falcão Machado Nº 10 Santa Maria da Graça (Setúbal)	180 000,00 €
Rua Olímpio Moreira dos Santos Nº 3 São Sebastião (Setúbal)	195 000,00 €
Rua Tenente Aviador Carlos Alves Nº 32 União das Freguesias De Setúbal (São Julião, Nossa Senhora da Anunciada e Santa Maria Da Graça) (Setúbal)	217 000,00 €
Rua das Giestas Nº 9 São Sebastião (Setúbal)	160 000,00 €
Rua Tenente Jean Raymond Nº 4 Santa Maria da Graça (Setúbal)	190 000,00 €
Praceta João dos Santos Nº 3 Gâmbia-Pontes-Alto Da Guerra (Setúbal)	170 000,00 €
Estrada Montureiras Nº 55 São Sebastião (Setúbal)	200 000,00 €
Rua D. Manuel I Nº 43 São Sebastião (Setúbal)	145 000,00 €
<b>Total</b>	<b>4 500 000,00 €</b>

### Cláusula 3ª

#### Prazo do Empréstimo

1. Nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 51.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, solicita-se o envio de propostas para a contratação de empréstimo com prazos de vencimento de 20 (vinte), 25 (vinte e cinco) e 30 (trinta) anos.
2. As propostas serão avaliadas por ordem decrescente do prazo apresentado, ou seja, havendo uma ou mais propostas para o prazo máximo, a análise recairá apenas e só sobre esta(s). A avaliação será realizada nos termos definidos na cláusula 11.ª do presente caderno de encargos.

### Cláusula 4ª

#### Período de Carência

Nos termos do disposto no n.º 10, do Artigo 51.º, da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, na sua atual redação, considerando o prazo de utilização previsto na Cláusula 5ª, o empréstimo a contratar tem um período de carência de 3 (três) anos.

### Cláusula 5ª

#### Prazo de Utilização do Empréstimo

Nos termos do disposto no n.º 10, do Artigo 51.º, da Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, na sua atual redação, o período de utilização do empréstimo é de até 3 (três) anos.



## Cláusula 6ª

### Amortização de Capital

A amortização será efetuada em prestações **trimestrais** constantes de capital, acrescidas de juros ao saldo.

## Cláusula 7ª

### Formalização das Propostas

1. As propostas deverão ser formalizadas sem a apresentação de condições variáveis, nomeadamente no que respeita a taxas de juro e encargos com comissões, devendo ser indicada a taxa de juro nominal com referência a **Euribor a 6 (seis) meses** com floor zero, assim como, a taxa anual efetiva, discriminando-se o spread aplicado.
2. As propostas a apresentar poderão ser parcelares por múltiplos de 2.000.000,00€ (Dois milhões de euros).

## Cláusula 8ª

### Prazo de entrega das Propostas

As propostas deverão ser apresentadas em carta fechada, sendo válidas as efetivamente rececionadas no edifício dos Paços do Concelho, até às 12 horas, do décimo dia a contar da data de emissão da notificação.

## Cláusula 9ª

### Abertura das Propostas

As propostas serão abertas em sessão pública a realizar nos Paços do Concelho, pelas 15 horas, décimo dia a contar da data de emissão da notificação.



## Capítulo II

### Critérios de Seleção das Propostas

#### Cláusula 10ª

##### Gradação das Propostas

As propostas serão graduadas em função do resultado final da avaliação, obtida de acordo com os critérios definidos nas cláusulas seguintes.

#### Cláusula 11ª

##### Critérios de Avaliação

1. Custo com o Serviço da Dívida:

- a) Ponderação do critério na avaliação global – 100%;
- b) Consideram-se custos com o serviço da dívida os valores a suportar relativos a juros e encargos inerentes ao contrato (incluindo todas as despesas associadas à celebração do mesmo);
- c) O apuramento da taxa de juro para efeitos de cálculo do serviço da dívida será efetuado com base na aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Juro} = \text{Componente Fixa} + \text{Componente Variável}$$

Em que,

- i. Componente Fixa, corresponde ao Spread apresentado na proposta;
  - ii. Componente Variável, corresponde ao indexante inscrito na proposta, apresentado a partir da média aritmética dos valores registados no último dia de cada um dos últimos seis trimestres;
- d) As Propostas serão valorizadas pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Serviço da Dívida da Melhor Proposta}}{\text{Serviço da Dívida da Proposta em Análise}}$$



Município de Setúbal  
Presidência

---

Setúbal, 14 de maio de 2025

O Presidente da Câmara



André Valente Martins