



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO
PARECER TÉCNICO

N.º: 63/2019
DAF/DICOMP/
SECOMP

Data: 27/05/2019

Relatório Preliminar

[Artigo 146.º, do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo D.L. N.º 18/2008, de 29 de janeiro, alterado e republicado pelo D.L. N.º 111-B/2017, de 31 de agosto]

Designação de Concurso:

CONTRATAÇÃO DE LEASING IMOBILIÁRIO - IMAPARK

CONCURSO PÚBLICO N.º 4/2019/DAF/DICOMP/SECOMP

Decisão de Contratar:

Deliberação

Data 22/02/2019

Despacho

Data

Procedimento Concursal:

Público

Público Urgente

Ajuste Direto

Negociação

Limitado p/ Qualificação

Diálogo Concorrencial

Reunião de Júri:

Data: 27 de maio de 2018

Hora: 11h30

Membros do Júri:

Presidente..... Paulo Jorge Simões Hortênsio

Vogal..... Sílvia Maria Torrão Barbeiro

Vogal..... Irina Pereira de Almeida

Assinatura:



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO
PARECER TÉCNICO

N.º: 63/2019

DAF/DICOMP/
SECOMP

Data: 27/05/2019

ANÁLISE:

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Refere-se o presente documento à análise das Propostas apresentadas ao Concurso Público n.º 4/2019/DAF/DICOMP/SECOMP, para a "Contratação de Leasing Imobiliário - IMAPARK".

2. ANÚNCIO

Concurso Público com Publicação no Diário da República, 2.ª série, n.º 52, de 14 de março de 2019, através do Anúncio de procedimento n.º 2594/2019 e com Publicação no Jornal Oficial da União Europeia 2019/S 054-124652, de 18 de março de 2019.

3. ESCLARECIMENTOS PRESTADOS SOBRE AS PEÇAS

Nos termos do n.º 1, do Artigo 50.º, do Código dos Contratos Públicos (CCP), foram solicitados esclarecimentos pelos interessados sobre a interpretação das peças concursais oportunamente colocadas na Plataforma Eletrónica, os quais foram respondidos em tempo pela mesma via.

4. LISTA DE CONCORRENTES

Foram apresentadas Propostas pelos seguintes Concorrentes:

- BANKINTER, S.A.
- CAIXA LEASING E FACTORING – SOCIEDADE FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A.
- BANCO BPI, S.A.
- NOVO BANCO, S.A.
- BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.

5. VERIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES DE ADMISSIBILIDADE E CONFORMIDADE DA INSTRUÇÃO DOCUMENTAL DAS PROPOSTAS

Após verificação da instrução documental das Propostas, conforme documentos exigidos no Programa de Procedimento, constatou-se que o concorrente NOVO BANCO, S.A., apenas apresentaram o Anexo I, em vez, do DEUCP, pelo que, foi solicitado ao mesmo a entrega do citado documento para substituição do referido anexo.

Foi ainda solicitado ao BANKINTER, S.A. e à CAIXA LEASING E FACTORING, S.A., os esclarecimentos em anexo, os quais foram respondidos em tempo.

Após a entrega dos documentos em falta, verificou-se que as todas as Entidades preenchiam os requisitos de admissibilidade.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO
PARECER TÉCNICO

N.º: 63/2019
DAF/DICOMP/
SECOMP

Data: 27/05/2019

6. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

O júri passou seguidamente à análise das Propostas, tendo como base de trabalho o estipulado na cláusula 19.ª, do Programa de Procedimento - Critério de Adjudicação, tendo em conta os seguintes fatores:

- Taxa de Juro – 60%
- Custos de Contratação – 40%

Após análise efetuada às Propostas e aos documentos que as acompanham, verifica-se o seguinte:

Foi necessário refazer os Cash-flow da CAIXA LEASING E FACTORING – SOCIEDADE FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A., conforme ANEXOS I e II, no que refere aos valores de Imposto Municipal de Transações (IMT) e do Imposto Selo (IS), pois os valores referenciados não estão corretos, pelo que foi necessário retificar estes encargos incluídos no montante total de financiamento, sem prejuízo das condições contratuais.

Desta forma, foi construído o quadro ANEXO III.

Da apreciação global e porque não cumprem o disposto na alínea a), do n.º 2, do Artigo 70.º, do CCP, propõe-se a exclusão das seguintes propostas:

- BANCO BPI, S.A., pelo facto de não incorporarem os encargos de contratação na operação financeira;
- NOVO BANCO, S.A., uma vez que, foi solicitada a taxa de juro nominal com referência a Euribor a 6 (seis) meses e a citada Entidade apresenta unicamente a taxa relativa a 3 (três) meses.

Propõe-se ainda que, apesar do BANCO SANTANDER TOTTA, S.A., só ter apresentado Proposta com cotação para o valor residual de 5%, o Júri é de parecer que a mesma seja admitida, uma vez que na defesa do interesse público, quantas mais propostas forem admitidas maior concorrência e transparência existirão no procedimento.

As restantes Concorrentes, BANKINTER, S.A. e CAIXA LEASING E FACTORING – SOCIEDADE FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A. preenchem também os requisitos de admissibilidade.

- O preço praticado e apresentado nas Propostas admitidas é ajustado, verificando-se deste modo uma adequação do valor da Proposta ao Serviço a prestar;
- Os Concorrentes possuem um vasto Curriculum Vitae, no qual pode ser verificada toda a experiência profissional e competência técnica acumulada ao longo dos anos, demonstrando assim aptidão para as funções a exercer.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO
PARECER TÉCNICO

N.º: 63/2019
DAF/DICOMP/
SECOMP

Data: 27/05/2019

7. PROPOSTA DE DECISÃO

Na sequência da valoração efetuada aos fatores anteriormente apresentados, apresenta-se o seguinte Quadro de classificação final:

| ENTIDADE BANCÁRIA | PROPOSTA | | | PONTUAÇÃO | | | |
|---------------------------------------|----------|----------------------|----------------|-----------|--------------------|---------------------|-----------------|
| | SPREAD | ENCARGOS DE CONTRAT. | VALOR RESIDUAL | TAXA JURO | CUSTOS CONTRATAÇÃO | CLASSIFICAÇÃO FINAL | |
| | % | EUR | % | 60% | 40% | 100% | |
| CGD (Caixa Leasing e Factoring, S.A.) | 0,99% | 4 772,00 | 5% | 0,76 | 1,00 | 0,85 | 1º classificado |
| CGD (Caixa Leasing e Factoring, S.A.) | 0,99% | 4 772,00 | 10% | 0,76 | 1,00 | 0,85 | |
| BANCO SANTANDER TOTTA, S.A. | 1,25% | 0,00 | 5% | 0,63 | 1,00 | 0,78 | 2º classificado |
| BANKINTER, S.A. | 1,30% | 11 455,00 | 5% | 0,60 | 1,00 | 0,76 | 3º classificado |
| BANKINTER, S.A. | 1,30% | 11 455,00 | 10% | 0,60 | 1,00 | 0,76 | |

Face ao exposto, o júri propõe a adjudicação da "CONTRATAÇÃO DE LEASING IMOBILIÁRIO - IMAPARK", com o valor residual de 5%, de acordo com o Programa de Concurso e o Caderno de Encargos, à entidade CAIXA LEASING E FACTORING – SOCIEDADE FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A., pelo valor total de 4.404.772,00 € (Quatro milhões, Quatrocentos e Quatro mil, Setecentos e Setenta e Dois euros), acrescido do Imposto Municipal de transações (IMT) e do Imposto de Selo (IS) incorporados no montante de financiamento, para o prazo global de 12 anos, com taxa de referência Euribor a 6 meses e spread de 0,99% , de acordo com a Proposta apresentada.

Por último e nos termos do Artigo 147.º, do CCP, o presente Relatório irá ser enviado a todos os Concorrentes para se pronunciarem por escrito, no prazo de 5 dias úteis a contar da respetiva publicação, ao abrigo do direito à Audiência Prévia.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente relatório que está escrito em quatro páginas, todas numeradas, o qual vai ser assinado por todos os membros do Júri presentes no ato.

Esclarecimentos do Procedimento CP N.º 4/2019/DAF/DICOMP/SECOMP

| | |
|----------------|--|
| Questão | 20/05/2019 16:23 - Câmara Municipal de Setúbal - Entidade Competente para Prestar Esclarecimentos - Júri |
| Anexos | Sem anexos |

Exmos, Sr.,

Solicitamos e agradecemos, que de acordo com a proposta apresentada, nos sejam enviados, até às 23:59h, do próximo dia 21 de maio, os Planos Financeiros detalhados, por cada ano e por cada renda.

Solicitamos ainda esclarecimentos sobre o seguinte:

1. O valor de financiamento apresentado no Cash-Flow 4.408.206,35 €, difere do valor total da proposta 4.808.206,35 €;
2. Os impostos na descrição do ponto 6. da proposta 398.706,35 € são superiores ao somatório de a + b;
3. Sendo que aos custos da operação 9.500,00 €, acrescidos do IVA a 23%, sobre c e d, já estão incluídos nos montante de financiamento, não podendo os mesmos serem inscritos novamente na folha de simulação.

Cumprimentos,
A Secretário do Júri,
Susana Calixto

| | |
|-----------------|---|
| Resposta | 21/05/2019 18:05 - BANKINTER S A - SUCURSAL EM PORTUGAL |
| Anexos | Simulação Municipio Setubal 5% VR_Mai2019-vFinal.pdf Simulação Municipio Setubal 10% VR_Mai2019-vFinal.pdf |

Boa tarde.

No seguimento do Vosso pedido de esclarecimentos, vimos por este enviar a seguinte informação:

1 - Relativamente aos cash-flows, houve um lapso na sua elaboração. Tendo em conta o valor do financiamento solicitado de 4.400.000,00 € e os seus Custos Contratação de 408.206,35 €, o total da proposta é bem 4.808.206,35 € conforme mencionado na comunicação, pelo que seguem anexas novas simulações que deverão substituir as anteriores.

Esclarecimentos do Procedimento CP N.º 4/2019/DAF/DICOMP/SECOMP

A operação de financiamento assumirá assim os montantes trimestrais de 15.626,67 €(quinze mil, seiscentos e vinte e seis Euros, e sessenta e sete cêntimos), durante os primeiros 2 anos de vigência de contrato (período de carência de capital), e pelos montantes trimestrais de 122.744,89 €(cento e vinte e dois mil, setecentos e quarenta e quatro Euros e oitenta e nove cêntimos) nos anos seguintes (de capital e juros), para a opção de Valor Residual de 5%, TAE de 2,441% (de acordo com o spread apresentado no ponto 4), ou, pelos montantes trimestrais de 15.626,67 €(quinze mil, seiscentos e vinte e seis Euros, e sessenta e sete cêntimos) durante os primeiros 2 anos de contrato (período de carência de capital), e pelos montantes trimestrais de 117.107,09 €(cento e dezassete mil, cento e sete Euros e nove cêntimos) nos anos seguintes (de capital e juros), para a opção de Valor Residual de 10%, TAE de 2,407% (de acordo com o spread apresentado no ponto 4);

2 - Relativamente aos impostos do ponto 6, esclarecemos que os mesmos referem a totalidade dos impostos associados aos custos, nomeadamente:

- 353.271,75 €IMT;
- 43.479,60 €IS;
- 345,00 €IVA da Comissão de Processo;
- 1.610 €IVA da Comissão de Avaliação;

que perfazem o montante de 398.706,35 €mencionados;

3 - Foram retiradas da simulação as informações referentes aos custos já incluídos no montante do financiamento, conforme ponto 6 da Nossa comunicação..

Agradecemos o pedido de informação e pelo lapso na elaboração dos cash-flows apresentamos as nossas desculpas.

Melhores cumprimentos,
Nuno Damiães

Esclarecimentos do Procedimento CP N.º 4/2019/DAF/DICOMP/SECOMP

Questão 20/05/2019 16:27 - Câmara Municipal de Setúbal - Entidade Competente para Prestar Esclarecimentos - Júri

Anexos Sem anexos

Exmos, Srs.,

Solicitamos e agradecemos, que de acordo com a proposta apresentada, nos esclareçam, até às 23:59h, do próximo dia 21 de maio, se o valor do IMT indicado por vós, corresponde ao IMT aplicado no Valor Patrimonial Tributario (VT) do imóvel.

Cumprimentos,

Resposta 20/05/2019 16:42 - Caixa Leasing e Factoring

Anexos Sem anexos

Boa tarde

Conforme informado na proposta o valor do IMT e do IS que colocamos na proposta foi calculado por base o Valor Patrimonial do imóvel - €5.343.950,00 determinado em 2017 pela AT, conforme a caderneta que anexaram ao processo. Caso pretendam a reformulação da proposta para outro valor, queiram informar.

Cumprimentos,

Pedro Peças





Contrato n.º CP n.º 4/2019/DAP/DICOMP/S&COMP
 Banco: CGD
 Prazo (meses): 144
 Periodicidade de: trimestral
 Valor Patrimonial: 5 434 950 €

ANEXO I

Rendas Constantes: 49
 Valor residual (5%): 228 000,00 euros

| Montante de Financiamento: | Preço do Imóvel | Encargos Contratados | IMI | Imposto Selo | Total |
|----------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------|----------------|
| | 4 480 000,00 € | 4 771,00 € | 351 271,75 € | 43 479,60 € | 4 801 523,35 € |

Taxa: EUR 6M (base 360), arredondada à milésima (floor 0) + Spread
 Spread: 8,99%

| Nº | Vencimento | Interesse (Over 0) - Spread | | Renda A+J | Amortização A | Juros J | Saldo / /Cap. | Amortiz. Ano | Juros Ano | Total Ano | Ano |
|----|------------|-----------------------------|--------------|------------|---------------|-----------|---------------|--------------|-----------|------------|------|
| | | Ta EUR 360/360 | Tx calculada | | | | | | | | |
| | | | | | | | 4 801 523,35 | | | | |
| 1 | 11/jul/19 | 0,00% | 0,99% | 11 483,77 | | 11 483,77 | 4 401 523,35 | | | | |
| 2 | 11/ago/19 | 0,00% | 0,99% | 11 483,77 | | 11 483,77 | 4 401 523,35 | 0,00 | 25 767,54 | 25 767,54 | 2019 |
| 3 | 11/set/19 | 0,00% | 0,99% | 11 483,77 | | 11 483,77 | 4 401 523,35 | | | | |
| 4 | 11/out/19 | 0,00% | 0,99% | 11 483,77 | | 11 483,77 | 4 401 523,35 | | | | |
| 5 | 11/nov/19 | 0,00% | 0,99% | 11 483,77 | | 11 483,77 | 4 401 523,35 | | | | |
| 6 | 11/dez/19 | 0,00% | 0,99% | 11 483,77 | | 11 483,77 | 4 401 523,35 | 0,00 | 47 535,08 | 47 535,08 | 2020 |
| 7 | 11/Jan/20 | 0,00% | 0,99% | 11 483,77 | | 11 483,77 | 4 401 523,35 | | | | |
| 8 | 11/Fev/20 | 0,00% | 0,99% | 11 483,77 | | 11 483,77 | 4 401 523,35 | | | | |
| 9 | 11/Mar/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 109 103,55 | 11 483,77 | 4 492 419,80 | | | | |
| 10 | 11/Abr/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 109 573,56 | 11 613,74 | 4 583 046,17 | 218 477,13 | 47 265,05 | 265 742,18 | 2021 |
| 11 | 11/Mai/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 109 644,28 | 11 343,04 | 4 473 401,94 | | | | |
| 12 | 11/Jun/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 109 915,65 | 11 071,67 | 4 363 486,24 | | | | |
| 13 | 11/Jul/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 110 187,59 | 10 799,63 | 4 253 286,60 | | | | |
| 14 | 11/Ago/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 110 460,41 | 10 526,91 | 4 142 838,19 | 440 208,01 | 43 741,25 | 483 949,28 | 2022 |
| 15 | 11/Set/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 110 733,79 | 10 253,52 | 4 032 104,40 | | | | |
| 16 | 11/Out/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 111 007,26 | 9 979,46 | 3 921 096,54 | | | | |
| 17 | 11/Nov/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 111 282,61 | 9 704,71 | 3 809 813,93 | | | | |
| 18 | 11/Dez/20 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 111 558,03 | 9 429,29 | 3 698 255,90 | 444 582,29 | 39 366,98 | 483 949,27 | 2023 |
| 19 | 11/Jan/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 111 834,14 | 9 153,14 | 3 586 421,76 | | | | |
| 20 | 11/Fev/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 112 110,93 | 8 876,39 | 3 474 310,83 | | | | |
| 21 | 11/Mar/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 112 388,40 | 8 598,92 | 3 361 922,43 | | | | |
| 22 | 11/Abr/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 112 666,56 | 8 320,76 | 3 249 255,87 | 449 000,01 | 34 949,25 | 483 949,28 | 2024 |
| 23 | 11/Mai/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 112 945,41 | 8 041,91 | 3 136 310,44 | | | | |
| 24 | 11/Jun/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 113 224,95 | 7 762,67 | 3 023 085,51 | | | | |
| 25 | 11/Jul/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 113 505,18 | 7 482,14 | 2 909 580,33 | | | | |
| 26 | 11/Ago/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 113 786,11 | 7 201,21 | 2 795 794,27 | 451 461,65 | 30 487,63 | 483 949,28 | 2025 |
| 27 | 11/Set/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 114 067,73 | 6 919,59 | 2 681 726,49 | | | | |
| 28 | 11/Out/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 114 350,05 | 6 637,27 | 2 567 376,34 | | | | |
| 29 | 11/Nov/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 114 633,06 | 6 354,26 | 2 452 243,16 | | | | |
| 30 | 11/Dez/21 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 114 916,78 | 6 070,54 | 2 337 326,60 | | | | |
| 31 | 11/Jan/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 115 201,30 | 5 786,12 | 2 222 025,48 | 457 967,62 | 25 981,66 | 483 949,28 | 2026 |
| 32 | 11/Fev/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 115 486,32 | 5 501,00 | 2 107 139,08 | | | | |
| 33 | 11/Mar/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 115 772,14 | 5 215,17 | 1 991 366,91 | | | | |
| 34 | 11/Abr/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 116 058,69 | 4 928,63 | 1 875 308,24 | | | | |
| 35 | 11/Mai/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 116 345,93 | 4 641,39 | 1 758 962,31 | | | | |
| 36 | 11/Jun/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 116 633,89 | 4 351,43 | 1 642 328,43 | | | | |
| 37 | 11/Jul/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 116 922,56 | 4 054,75 | 1 525 405,84 | | | | |
| 38 | 11/Ago/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 117 211,94 | 3 755,38 | 1 408 193,97 | | | | |
| 39 | 11/Set/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 117 502,04 | 3 455,28 | 1 290 691,88 | 467 114,32 | 16 834,96 | 483 949,28 | 2028 |
| 40 | 11/Out/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 117 792,86 | 3 144,46 | 1 172 499,02 | | | | |
| 41 | 11/Nov/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 118 084,39 | 2 832,93 | 1 054 814,63 | | | | |
| 42 | 11/Dez/22 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 118 376,65 | 2 518,67 | 936 447,98 | 471 755,94 | 12 193,34 | 483 949,28 | 2029 |
| 43 | 11/Jan/23 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 118 669,63 | 2 201,68 | 817 768,35 | | | | |
| 44 | 11/Fev/23 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 118 963,34 | 1 881,94 | 698 895,01 | | | | |
| 45 | 11/Mar/23 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 119 257,78 | 1 559,54 | 579 547,23 | | | | |
| 46 | 11/Abr/23 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 119 552,94 | 1 234,38 | 459 994,29 | 476 443,69 | 7 505,58 | 483 949,27 | 2030 |
| 47 | 11/Mai/23 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 119 848,83 | 904,86 | 340 145,46 | | | | |
| 48 | 11/Jun/23 | 0,00% | 0,99% | 120 987,32 | 120 145,46 | 571,86 | 220 000,00 | | | | |
| 49 | 11/Jul/23 | | | 320 000,00 | 220 000,00 | | 0,00 | 450 994,29 | 1 980,35 | 451 974,64 | 2031 |

49 - VR 5 154 562,94 4 801 523,35 353 039,59 4 801 523,35 353 839,59 5 154 562,94
 0,00
 proposta CGD IMT+IS (sobre valor patrimonial 5.343.950€): 390 104,35
 proposta CGD Total Financiamento: 4 794 880,35
 dif (calculado a condições do banco - proposta): 6 643,00
 dif IMT+IS a valor patrimonial (calculado - proposta CGD): 6 643,00

4

Contrato nº CP nº 4/2019/DAE/DICOM/SECOMP
 Banco: CGD
 Prazo (meses): 144
 Periodicidade: trimestral
 Valor Patrimonial: 5.434.950 €

ANEXO II

Rendas Constantes 40
 Valor residual (10%): 440.000,00 euros

| Montante de Financiamento: | Preço do Imóvel | Encargos Contratado | IMI | Imposto Selo | Total |
|----------------------------|-----------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| | 4.400.000,00 € | 4.772,00 € | 153.271,75 € | 41.479,60 € | 4.801.523,35 € |

Tx: EUR 6M (base 360), arredondada à milésima (floor 0) + Spread
 Spread: 0,99%

| Nº | Vencimento | Índice (Base 100 - Spread) | | Renda A + J | Amortização A | Juros J | Saldo / Cmp. | Amortiz. Ano | Juros Ano | Total Ano | Ano |
|----|------------|----------------------------|--------------|-------------|---------------|-----------|--------------|--------------|-----------|------------|------|
| | | Tx EUR (M4160) | Tx calculada | | | | | | | | |
| 1 | 11/jul/19 | 0,00% | 0,99% | 11.883,77 | | 11.883,77 | 4.801.523,35 | | | | |
| 2 | 11/ago/19 | 0,00% | 0,99% | 11.883,77 | | 11.883,77 | 4.801.523,35 | 0,00 | 23.767,54 | 23.767,54 | 2019 |
| 3 | 11/set/19 | 0,00% | 0,99% | 11.883,77 | | 11.883,77 | 4.801.523,35 | | | | |
| 4 | 11/out/19 | 0,00% | 0,99% | 11.883,77 | | 11.883,77 | 4.801.523,35 | | | | |
| 5 | 11/nov/19 | 0,00% | 0,99% | 11.883,77 | | 11.883,77 | 4.801.523,35 | | | | |
| 6 | 11/dez/19 | 0,00% | 0,99% | 11.883,77 | | 11.883,77 | 4.801.523,35 | 0,00 | 47.535,08 | 47.535,08 | 2020 |
| 7 | 11/jan/20 | 0,00% | 0,99% | 11.883,77 | | 11.883,77 | 4.801.523,35 | | | | |
| 8 | 11/fev/20 | 0,00% | 0,99% | 11.883,77 | | 11.883,77 | 4.801.523,35 | | | | |
| 9 | 11/mar/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 101.864,51 | 11.883,77 | 4.697.658,84 | 207.986,08 | 47.278,02 | 255.264,10 | 2021 |
| 10 | 11/abr/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 104.121,52 | 11.883,77 | 4.593.537,27 | | | | |
| 11 | 11/mai/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 104.379,28 | 11.883,77 | 4.489.157,99 | | | | |
| 12 | 11/jun/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 104.637,61 | 11.883,77 | 4.384.520,38 | | | | |
| 13 | 11/jul/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 104.896,59 | 11.883,77 | 4.279.623,79 | | | | |
| 14 | 11/ago/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 105.156,21 | 11.883,77 | 4.174.467,58 | 419.069,69 | 43.923,43 | 462.993,12 | 2022 |
| 15 | 11/set/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 105.416,47 | 11.883,77 | 4.069.051,11 | | | | |
| 16 | 11/out/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 105.677,38 | 11.883,77 | 3.963.373,73 | | | | |
| 17 | 11/nov/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 105.938,03 | 11.883,77 | 3.857.434,80 | | | | |
| 18 | 11/dez/20 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 106.201,13 | 11.883,77 | 3.751.233,67 | 423.231,91 | 39.759,21 | 462.993,12 | 2023 |
| 19 | 11/jan/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 106.465,98 | 11.883,77 | 3.644.769,69 | | | | |
| 20 | 11/fev/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 106.732,48 | 11.883,77 | 3.538.042,21 | | | | |
| 21 | 11/mar/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 107.001,53 | 11.883,77 | 3.431.050,68 | | | | |
| 22 | 11/abr/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 107.272,81 | 11.883,77 | 3.323.794,15 | 427.439,52 | 35.553,60 | 462.993,12 | 2024 |
| 23 | 11/mai/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 107.546,82 | 11.883,77 | 3.216.272,20 | | | | |
| 24 | 11/jun/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 107.823,97 | 11.883,77 | 3.108.484,23 | | | | |
| 25 | 11/jul/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 108.104,76 | 11.883,77 | 3.000.429,47 | | | | |
| 26 | 11/ago/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 108.389,71 | 11.883,77 | 2.892.107,70 | 431.646,90 | 31.306,22 | 462.993,12 | 2025 |
| 27 | 11/set/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 108.678,53 | 11.883,77 | 2.783.516,94 | | | | |
| 28 | 11/out/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 108.971,85 | 11.883,77 | 2.674.657,08 | | | | |
| 29 | 11/nov/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 109.269,50 | 11.883,77 | 2.565.529,34 | | | | |
| 30 | 11/dez/21 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 109.571,59 | 11.883,77 | 2.456.130,77 | 435.976,48 | 27.016,64 | 462.993,12 | 2026 |
| 31 | 11/jan/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 109.878,96 | 11.883,77 | 2.346.461,41 | | | | |
| 32 | 11/fev/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 110.191,53 | 11.883,77 | 2.236.522,64 | | | | |
| 33 | 11/mar/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 110.509,28 | 11.883,77 | 2.126.323,73 | | | | |
| 34 | 11/abr/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 110.832,13 | 11.883,77 | 2.015.865,06 | 440.308,71 | 22.684,41 | 462.993,12 | 2027 |
| 35 | 11/mai/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 111.160,10 | 11.883,77 | 1.905.146,94 | | | | |
| 36 | 11/jun/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 111.493,25 | 11.883,77 | 1.794.170,69 | | | | |
| 37 | 11/jul/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 111.831,66 | 11.883,77 | 1.682.947,63 | | | | |
| 38 | 11/ago/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 112.175,45 | 11.883,77 | 1.571.478,09 | 444.683,97 | 18.309,15 | 462.993,12 | 2028 |
| 39 | 11/set/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 112.524,74 | 11.883,77 | 1.459.763,38 | | | | |
| 40 | 11/out/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 112.879,65 | 11.883,77 | 1.347.804,61 | | | | |
| 41 | 11/nov/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 113.240,29 | 11.883,77 | 1.235.602,84 | | | | |
| 42 | 11/dez/22 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 113.606,78 | 11.883,77 | 1.123.158,07 | 449.102,71 | 13.890,41 | 462.993,12 | 2029 |
| 43 | 11/jan/23 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 113.979,24 | 11.883,77 | 1.010.479,30 | | | | |
| 44 | 11/fev/23 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 114.357,80 | 11.883,77 | 897.555,53 | | | | |
| 45 | 11/mar/23 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 114.741,69 | 11.883,77 | 784.386,76 | | | | |
| 46 | 11/abr/23 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 115.131,04 | 11.883,77 | 670.973,00 | 453.565,36 | 9.427,76 | 462.993,12 | 2030 |
| 47 | 11/mai/23 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 115.526,09 | 11.883,77 | 557.314,23 | | | | |
| 48 | 11/jun/23 | 0,00% | 0,99% | 115.748,28 | 115.927,08 | 11.883,77 | 443.315,46 | | | | |
| 49 | 11/jul/23 | 0,00% | 0,99% | 440.000,00 | 440.000,00 | 0,00 | 0,00 | 668.470,02 | 3.026,54 | 671.496,56 | 2031 |

49 - VR 5.165.001,36 4.801.523,35 363.478,01 4.801.523,35 363.478,01 5.165.001,36
 proposta CGD IMT-IS (sobre valor patrimonial) 5.343.950€: 0,00
 proposta CGD Total Financiamento: 4.794.880,35
 dif (calculado condições do banco - proposta): 6.643,00
 dif IMT-IS s/ valor patrimonial (calculado - proposta CGD): 6.643,00

ANEXO III

| LEASING IMOBILIÁRIO CF nº 420/19/AN/DC/IMP/SE (VOMP) | Montante | Taxa Juro | | Prazo Global | Período Curência | Valor Residual | | Encargos Adicionais | | | Montante de Financiamento | |
|--|--------------|-----------|----------------|--------------|------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| | | Fixa | Variável | | | Total | Encargos de Contratação | Impostos (IMT + IS) | Valor com IVA, EUR | Valor com IVA, EUR | | Valor com IVA, EUR |
| Programa / Caderno Encargos | 4.400.000 | Spread | Var 6M (horas) | 13 anos | 3 anos | 9% | 10% | Encargos de Contratação | Impostos (IMT + IS) | Valor com IVA, EUR | Valor com IVA, EUR | Valor com IVA, EUR |
| 1 BANKINTER | 4.400.000,00 | 1,300% | MIN=6% | X | 2 | 240.410,32 | | 11.455,00 | 396.751,35 | 4.808.206,35 | 4.808.206,35 | 4.808.206,35 |
| 2 BANKINTER | 4.400.000,00 | 1,300% | MIN=6% | X | 2 | | 480.820,64 | 11.455,00 | 396.751,35 | 4.808.206,35 | 4.808.206,35 | 4.808.206,35 |
| 3 CGD | 4.400.000,00 | 0,990% | MIN=6% | X | 2 | 239.744,02 | | 4.772,00 | 390.108,35 | 4.794.880,35 | 4.794.880,35 | 4.794.880,35 |
| 4 CGD | 4.400.000,00 | 0,990% | MIN=6% | X | 2 | | 479.488,04 | 4.772,00 | 390.108,35 | 4.794.880,35 | 4.794.880,35 | 4.794.880,35 |
| 5 Banco BPI | 4.400.000,00 | 1,100% | MIN=6% | X | 2 | | | 30.393,30 | 396.751,40 | 4.827.144,70 | 4.796.751,40 | -30.393,30 |
| 6 Banco BPI | 4.400.000,00 | 1,100% | MIN=6% | X | 2 | | | 30.393,30 | 396.751,40 | 4.827.144,70 | 4.796.752,40 | -30.392,30 |
| 7 Novo Banco | 4.400.000,00 | 1,250% | EUR 3M | X | 2 | 239.991,45 | | 46.557,17 | 353.271,75 | 4.799.828,92 | 4.797.271,75 | -2.557,17 |
| 8 Novo Banco | 4.400.000,00 | 1,250% | EUR 3M | X | 2 | | 479.754,18 | 46.557,17 | 353.271,75 | 4.799.828,92 | 4.797.271,75 | -2.557,17 |
| 9 Santander Totta | 4.400.000,00 | 1,250% | MIN=6% | X | 2 | 239.837,54 | | 0,00 | 396.750,85 | 4.796.750,85 | 4.796.750,85 | 0,00 |
| 10 Santander Totta | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| Avaliação (valor MINI) | | 0,990% | | | | | | 0 | | 4.794.880 | 4.794.880 | 4.794.880 |
| Avaliação (valor MAXI) | | 1,300% | | | | | | 46.557 | | 4.827.145 | 4.808.206 | 4.808.206 |

ANÁLISE DAS PROPOSTAS

ANEXO III

| LEVANTAMENTO DE PREÇOS 4.20/2019 - ANEXO III - DMP - SECOMP | Total Financiamento SEM IMT + IS | Rendas calculadas com base nas propostas sobre Montante do Financiamento SEM (IMT + IS) | | PONTUAÇÃO (Programa do Procedimento - Capítulo IV - CL - 19º) | | | | CLASSIFIC. FINAL | | | | | |
|--|--|---|---------------------|---|-----------|--------------------|-------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | Tipo | Anos 1-2 | Anos seguintes (3-12) | Total | TAXA DE JURO = 60% | | | | | | | |
| Programa / Caderno Encargos | com Custos de Contratação (+), sem Impostos IMT e IS (-) | Trimestrais / Participadas | Amortização Capital | | Juros | | Juros | Total | [Spread + Indebente] < 0,5% | [Spread + Indebente] < 2,5% | [Custos Operação] < 25.000€ | [Custos Operação] < 100.000€ | [Custos Operação] < 100.000€ |
| | | | Juros | Valor R\$ | Valor R\$ | Valor R\$ | | | | | | | |
| 1 BANKINTER | 4 411 455 | X | 114 698 | 4 411 455 | 313 779 | 4 839 932 | 0,60 | 0,60 | 1,00 | | | | 0,76 |
| 2 BANKINTER | 4 411 455 | X | 114 698 | 4 411 455 | 327 448 | 4 853 601 | 0,60 | 0,60 | 1,00 | | | | 0,76 |
| 3 CCB | 4 404 772 | X | 87 214 | 4 404 772 | 237 527 | 4 729 514 | 0,76 | 0,76 | 1,00 | | | | 0,85 |
| 4 CCB | 4 404 772 | X | 87 214 | 4 404 772 | 249 977 | 4 739 963 | 0,76 | 0,76 | 1,00 | | | | 0,85 |
| 5 Banco BPI | Encargos de contratação/execução do contrato não incluídos no valor a financiar; Comissão 10,270€+IVA a pagar no início + 1,170€+IVA x 12 anos (a pagar com rendas) + 400€+IVA (com IVA) | X | | | | | | | | | | | |
| 6 Banco BPI | Encargos de contratação/execução do contrato não incluídos no valor a financiar; Comissão 10,270€+IVA a pagar no início + 1,170€+IVA x 12 anos (a pagar com rendas) + 400€+IVA (com IVA) | X | | | | | | | | | | | |
| 7 Novo Banco | Acesso Comissão Única 2,557,17€ de avaliação do imóvel (encargo não incluído no valor a financiar) + IS (incluído na proposta) | X | | | | | | | | | | | |
| 8 Novo Banco | Acesso Comissão Única 2,557,17€ de avaliação do imóvel (encargo não incluído no valor a financiar) + IS (incluído na proposta) | X | | | | | | | | | | | |
| 9 Santander Total | 4 400 000 | X | -110 000 | 4 400 000 | 300 711 | 4 810 711 | 0,63 | 0,63 | 1,00 | | | | 0,78 |
| 10 Santander Total | Não apresentada Proposta para VR=10% | X | NA | NA | NA | NA | NA | NA | | | | | |
| Avaliação Valor MIN | 4 400 000 | | 87 214 | 4 400 000 | 237 527 | 4 729 514 | 0,60 | 0,60 | | | | | 0,76 |
| Avaliação Valor MAX | 4 411 455 | | 114 698 | 4 411 455 | 327 448 | 4 853 601 | 0,76 | 0,76 | | | | | 0,85 |