



**CONCURSO PÚBLICO N.º 4/2019/DAFRH/DIGEF/SECPP
CONTRATAÇÃO DE LEASING IMOBILIÁRIO - IMAPARK**

RESPOSTA AOS ESCLARECIMENTOS

A. BANCO SANTANDER TOTTA, S.A.

Resposta:

Questão 1 – Sim, deverão considerar no financiamento todas as despesas inerentes ao mesmo, conforme consta no ponto 1.3. das cláusulas técnicas do Caderno de Encargos.

B. CAIXA LEASING E FACTORING – SOCIEDADE FINANCEIRA DE CRÉDITOS, S.A.

Resposta:

Questão 1 – Sim, a declaração de responsabilidade solidária é admissível, nos termos do n.º 4, do Artigo 88.º, do CCP.

C. BANCO BPI, S.A.

Resposta:

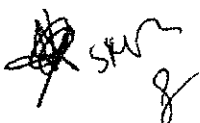
Questão 1 – Informamos que a finalidade pretendida pelo município ao imóvel/propriedade consta do documento "Proposta", inserido na plataforma SAPHETYGOV.

Questão 2 – A fórmula constante da Cláusula 19.ª do Programa de Procedimento possui um subfactor que são os Custos de Contratação (CC). Este subfactor deverá ter em linha de conta o valor referente ao IMT, Imposto Selo e outros custos da operação. Atendendo a que o custo referente ao IMT e ao Imposto Selo é idêntico para todos os Concorrentes, dado tratar-se de uma imposição legal, tem sido considerado pelo Município em anteriores Procedimentos um valor ponderativo igual para todos os Concorrentes. No sentido de obviar à eventual vantagem de participação neste Procedimento da entidade proprietária do imóvel em apreço, o acima referenciado garante a igualdade de tratamento a todos os Concorrentes.

Questão 3 – Sim está correta.

Questão 4 – Confirma-se que os custos referentes aos seguros requeridos para este tipo de operação não estão contemplados no preço base, na medida em que estes serão assegurados diretamente pelo Município.

Questão 5 – Sim, o financiamento deverá contemplar todas as despesas inerentes ao mesmo, conforme consta no ponto 1.3. das cláusulas técnicas do Caderno de Encargos.





Questão 6 – Sim, o valor de aquisição corresponde ao valor da escritura.

Questão 7 – Sim, inclui o período de carência.

Questão 8 – Não faz sentido a conjugação da Cláusula 11.ª com o ponto 4., do Artigo 1.º, da Parte II, do Caderno de Encargos. Porém, o último paragrafo do referido ponto parece-nos poder responder ao questionado

Questão 9 – Remete-se para a resposta dada no ponto anterior.

Questão 10 – Alínea i) - As mencionadas despesas serão suportadas pelo Município, com a exceção dos emolumentos do visto do Tribunal de Contas, que serão objeto de liquidação por parte do locador.

Alínea ii) – Respondido no ponto anterior.

Questão 11 – Serão todos os custos de contratação, conforme respondido na Questão 2.

Questão 12 – Informamos que o Município de Setúbal entendeu reformular o Programa de Procedimento no que concerne à Cláusula 19.ª.

Questão 13 – Sim, a declaração de responsabilidade solidária é admissível, nos termos do Artigo 88.º, n.º 4, do CCP.

Questão 14 – O Anexo III do Programa de Procedimento é referente ao modelo de declaração bancária, que serve como exemplo, não sendo a mesma vinculativa, podendo esta ser modificada de acordo com o modelo utilizado por qualquer entidade.

Questão 15 – Sim, funciona meramente como modelo exemplificativo.

Questão 16 – Sim, o Município aceita as condições do contrato tipo do Banco.

Questão 17 – Deverão guardar em ambiente trabalho o ficheiro em formato XML colocado na plataforma, depois aceder ao DEUCP através da internet, escolher a opção operador económico, e importar o ficheiro atrás citado para poder continuar a preencher.

Setúbal, 02 de abril de 2019

O Júri do Procedimento


Paulo Jorge Simões Hortênsio


Sílvia Maria Torrão Barbeiro



Irina Pereira de Almeida



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

Questão 22/03/2019 16:55 - Banco Santander Totta, S.A.

Anexos Sem anexos

Exmos. Srs.

Solicitamos o seguinte esclarecimento:

- pretendem incluir no financiamento as despesas bancárias inerentes a todo o procedimento?

Gratos pela atenção, com os melhores cumprimentos,

BANCO SANTANDER TOTTA, SA

Resposta Não respondido - Câmara Municipal de SetúbalEntidade Adjudicante



Assinado digitalmente por:
PEDRO NUÑO PEREIRA PEÇAS
Data: 2019.03.18 18:12:10 Z

PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

REFERÊNCIA DO PROCEDIMENTO	AQUISIÇÃO DO EDIFÍCIO IMAPARK ATRAVÉS DE LEASING IMOBILIÁRIO - CP N.º 4/2019/DAF/DICOMP/SECOMP
TIPO DO PROCEDIMENTO	Concurso Público Internacional
ENTIDADE ADJUDICANTE	MUNICÍPIO DE SETÚBAL
OBJETO DO CONTRATO	EDIFÍCIO IMAPARK

Exmos. Senhores,

Após análise do programa do procedimento em referência, solicitamos o seguinte esclarecimento:

1. Cláusula 25.^a – Função e valor da caução - Tendo em conta a especificidade da prestação de serviço em causa - **locação financeira** e que a principal obrigação do adjudicatário é pagar ao vendedor do imóvel e todos os emolumentos no momento do início do contrato, não podendo o mesmo iniciar sem essa efetivação, vimos por este meio solicitar que a caução requerida durante 12 anos, seja substituída por declaração de assunção de responsabilidade solidária com o adjudicatário, pelo mesmo montante, emitida por entidade bancária, **conforme está previsto no Ponto 4 do Artigo 88 do CCP e é prática corrente neste tipo de concursos de locação financeira.**

Artigo 88.º

Função da caução

1 - No caso de contratos que impliquem o pagamento de um preço pela entidade adjudicante, deve ser exigida ao adjudicatário a prestação de uma caução destinada a garantir a sua celebração, bem como o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais que assume com essa celebração.

2 - Não é exigível a prestação de caução quando o preço contratual for inferior a (euro) 200 000.

3 - Quando, no caso previsto no número anterior, não tenha sido exigida a prestação de caução, pode a entidade adjudicante, se o considerar conveniente, proceder à retenção de até 10 % do valor dos pagamentos a efetuar, desde que tal faculdade seja prevista no caderno de encargos.

4 - Pode não ser exigida a prestação de caução, nos termos previstos no programa do procedimento ou no convite, quando o adjudicatário apresente seguro da execução do contrato a celebrar, emitido por entidade seguradora, que cubra o respetivo preço contratual, ou declaração de assunção de responsabilidade solidária com o adjudicatário, pelo mesmo montante, emitida por entidade bancária, desde que essa entidade apresente documento comprovativo de que possui sede ou sucursal em Estado membro da União Europeia, emitido pela entidade que nesse Estado exerça a supervisão seguradora ou bancária, respetivamente.

A declaração será emitida pela entidade bancária **Caixa Geral de Depósitos, S.A. | Sede Social: Av. João XXI, 63, 1000-300 LISBOA | Capital Social 3 844 143 735,00 € | CRCL e Contribuinte 500 960 046.**

Mais informamos, que a não-aceitação desta substituição poderá resultar no desinteresse do promitente adjudicatário participar no procedimento acima designado ou tornar a proposta mais cara, pois teremos de imputar o custo da garantia no preço da proposta.

Lisboa, 18 de Março de 2019

CAIXA LEASING E FACTORING – SOCIEDADE FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A.

Pedro Peças



Município de Setúbal

CP n.º 4/2019/DAF/DICOMP/SECOMP – Concurso Público para a contratação de Leasing Imobiliário - IMAPARK

No âmbito do Caderno de Encargos (CE) e Programa de Procedimentos (PP) do concurso identificado, agradecemos esclarecimento relativo aos seguintes pontos:

1. Solicitamos esclarecimento sobre a finalidade pretendida pelo Município para o imóvel/propriedade.
2. Solicitamos esclarecimento de como será avaliado / neutralizado o efeito da vantagem da entidade “Caixa Económica Montepio Geral” decorrente do facto de não ter que incluir nos encargos da operação, o IMT, imposto de selo e despesas de aquisição.
3. Interpretamos que o preço base indicado na cláusula 3ª do PP não inclui os encargos associados à aquisição. Está correcta esta interpretação?
(no CE indica que o valor do financiamento é de 4.400.000 + encargos associados à aquisição)
4. Solicitamos confirmação de que os seguros requeridos para operações desta natureza (da responsabilidade do Município) não estão considerados no preço base.
5. O Município pretende que sejam financiadas as despesas passíveis de financiamento (IMT + Imposto Selo) ou apenas a aquisição do imóvel?
6. Agradecemos indicação se o valor de aquisição indicado corresponde ao valor de escritura.
7. O prazo de duração do contrato (12 anos) inclui o período de carência de capital (2 anos)?
8. Relativamente aos encargos referidos na cláusula 11ª do CE e ponto 4 do artigo 1º parte II do CE, o Banco aceita as despesas e encargos indicados, sendo os mesmos repercutidos no Município. Esta condição é aceite?
9. Dos custos indicados no ponto 4 do artigo 1º parte II do CE, apenas poderão ser incorporados no valor de aquisição e com reflexo nas rendas o IMT e Imposto de selo, sendo os restantes liquidados e repercutidos no Município. Esta condição é aceite?
10. Nas operações desta natureza, qualquer despesa de legalização, transporte, instalação, manutenção, assistência técnica do bem locado ou quaisquer impostos, taxas ou custos legais decorrentes da operação a contratar, incluindo eventuais emolumentos de Visto do Tribunal de Contas, serão imputados e liquidados/repercutidos no Locatário.
 - (i) Esta condição é aceite pelo Município?
 - (ii) Pedimos também esclarecimento desta questão no âmbito do referido no ponto 2.
11. Solicitamos identificação de quais os “Custos de Contratação” considerados na cláusula 19ª do PP – Critério de adjudicação?



12. Solicitamos esclarecimento sobre a interpretação da cláusula 19ª, nomeadamente quanto à aplicação das fórmulas e classificação final.
- (i) Se várias entidades apresentarem condições diferentes, mas com spread inferior a 2% e custos contratação inferior a 25.000€ (nestes casos com classificação final igual) aplica-se o critério de desempate?
 - (ii) Se sim, como é avaliada esta condição face ao disposto no número 1 que refere que a adjudicação é efetuada de acordo com a proposta economicamente mais vantajosa?
 - (iii) Ou apenas é aplicado o critério de desempate em caso de propostas com o mesmo valor (e não com a mesma classificação final)?
13. O Município aceita a substituição da Prestação da Caução (cláusulas 25ª e 26ª do PP) por Declaração emitida pelo Banco BPI?
Anexamos minuta indicativa para o efeito.
14. Agradecemos esclarecimento sobre o anexo III do PP, que admitimos não ser aplicável, uma vez que é relativo a concursos limitados por prévia qualificação (art.º 179).
15. O Anexo A do PP constitui um documento da proposta ou é um exemplo meramente indicativo de apresentação do preço e dos custos associados?
16. A contratação da operação será efetuada de acordo com o contrato tipo em uso no Banco, pelo que a entidade adjudicante deverá subscrever as cláusulas contratuais gerais dos referidos contratos tipo (ou anexá-las ao contrato como parte integrante do mesmo). Esta condição é aceite pelo Município?
17. Agradecemos esclarecimento sobre o âmbito da "retificação das peças procedimentais" recebida em 18/03/2019 uma vez que o documento disponível na plataforma ("espd-request(2).xml") não é perceptível.

22 de Março de 2019



Anexo – Minuta de declaração de substituição de caução

DECLARAÇÃO

Nos termos e para os efeitos do disposto no nº 4 do artº 83 do Código dos Contratos Públicos e no âmbito da adjudicação que lhe foi feita no Concurso Público , o Banco BPI, S.A., sociedade aberta, com sede no Porto, na Rua Tenente Valadim, nº 284, 4100-476, no Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto, sob o número único de matrícula e de pessoa colectiva 501 214 534, com o Capital Social de Euros 1.293.063 324,98, declara que é uma instituição de crédito, com sede em Portugal, encontrando-se sujeita à supervisão do Banco de Portugal e ao Regime Jurídico aplicável às Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

Mais declara e garante à entidade adjudicante,

até ao montante de Euros o cumprimento das responsabilidades para si decorrentes da execução do Contrato, nos termos e condições do respectivo Caderno de Encargos.

Lisboa, de : de


Ferreira