

EDITAL N.º 03/14

A Docapesca Portos e Lotas, S.A., abreviadamente designada por DOCAPESCA., com sede na Avenida Brasília, 1400-038 Lisboa, telefone 213936100, fax 213936109 e e-mail docapesca@docapesca.pt ao abrigo das competências que lhe são conferidas nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 16/2014, de 03 de fevereiro, em conformidade e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.ºs 44/2012, de 29 de agosto, 82/2010, de 2 de julho, 245/2009, de 22 de setembro, 107/2009, de 15 de maio, 93/2008, de 4 de junho, e 391-A/2007, de 21 de dezembro, convida todos os interessados a apresentar propostas para atribuição de uma licença de uso privativo de uma parcela do domínio público hídrico, destinada à atividade de exploração de bar/esplanada, sediado no Porto de Pesca de Albufeira, em área de jurisdição da Docapesca – Portos e Lotas, S.A., conforme planta constante do Anexo I, com as seguintes condições:

1. LOCALIZAÇÃO DAS INSTALAÇÕES A LICENCIAR

A localização da área a licenciar é a indicada na planta do Anexo I, sita no Porto de Pesca de Albufeira, em terreno integrante do domínio público hídrico, sob jurisdição da DOCAPESCA, com a finalidade de exploração de bar/esplanada, com 158,74 metros quadrados de área total.

2. CARACTERÍSTICAS DA UTILIZAÇÃO

2.1. Finalidade da utilização: A licença é atribuída para a ocupação e utilização de instalações, para exploração de um bar/esplanada, nos termos e procedimentos legais, servindo igualmente como estrutura de apoio ao porto de pesca onde se insere.

2.2. Obras nas instalações: Ficarà a cargo do licenciado a realização de obras de reparação, adaptação ou de alteração, bem como a instalação de equipamentos necessários ao funcionamento do estabelecimento, nos termos da legislação aplicável.

2.3. Áreas

Área Total a licenciar: 158,78 m²

2.3.1 Área do edifício (coberta): 79,32 m².

2.3.1.1. Área da zona de serviço: 7,40 m²

2.3.1.2. Zona de clientes, áreas interiores: 64,99 m² (54,56 m² + 10,43 m²)

2.3.1.3. Área da antecâmara de entrada: 3,61 m²

2.3.1.4. Área do armazém coberto: 3,32 m²

2.3.2. Área descoberta: 79,46 m²

2.3.2.1. Área exterior (esplanada): 40,00 m²

2.3.2.2. Área do armazém a descoberto: 39,46 m²

2.3.3. Área de Instalações Sanitárias (IS): 40,49 m², distribuída por:

- Antecâmara: 5,57 m²

- IS para deficientes: 5,00 m²

- IS masculina: 16,98 m²

- IS feminina: 12,94 m²

3. PRAZO

Prazo da licença: 10 (dez) anos a contar da data da assinatura do respetivo alvará de licença.

4. TAXA DE OCUPAÇÃO

4.1. Pelo direito de uso privativo de uma parcela do Domínio Público Hídrico para ocupação e utilização de instalações para exploração de bar/esplanada (área referida no anterior ponto 2.3), é devida a taxa de ocupação e utilização a propor pelos concorrentes, **tendo como mínimo o valor de 6.000,00€ por ano**, a propor pelos concorrentes à licença;

4.2. O pagamento da taxa indicada em 4.1 é efetuado em doze mensalidades, as quais devem ser pagas até às datas de vencimento de cada respetiva fatura mensal, nas condições referidas na minuta de alvará, conforme Anexo II.

4.3. A taxa indicada em 4.1. é atualizada anualmente, de acordo com as atualizações do Tarifário da Docapesca.

5. ENCARGOS, TAXAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. São encargos do titular da licença todos os relacionados com a exploração do bar/esplanada, suportados com a celebração de contratos e licenças necessárias ao seu normal funcionamento.

5.2. É encargo do titular da licença, assegurar a limpeza e higiene das instalações sanitárias, referidas no ponto 2.3.3.

5.3. Os serviços prestados pela DOCAPESCA ao titular da licença, nomeadamente, fornecimento de água e de energia elétrica, ficarão sujeitos à cobrança das taxas estabelecidas no Tarifário da Docapesca.

6. CONCORRENTES

6.1. Podem concorrer à atribuição da licença, pessoas singulares ou coletivas, que pretendam exercer a atividade de hotelaria, restauração e similares.

6.2. É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes que declarem a intenção de se constituírem juridicamente numa única entidade ou consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária, tendo em vista a atribuição do respetivo alvará de licença.

6.3. Podem ainda concorrer as pessoas singulares na qualidade de empresário em nome individual, por quotas, ou que declarem a intenção de constituir uma sociedade, tendo em vista a atribuição do respetivo alvará de licença em concurso.

6.4. Apenas serão avaliadas as propostas daqueles concorrentes que preencham os requisitos mínimos de capacidade financeira e técnica, nos seguintes termos:

6.4.1. Considera-se que um concorrente preenche os requisitos mínimos de capacidade financeira, quando apresente:

6.4.1.1. Declaração bancária abonatória da capacidade financeira, com data de emissão posterior à abertura do concurso, adequada ao desenvolvimento da atividade em causa, nos termos da minuta do anexo IV.

7. CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO DA LICENÇA

7.1. A atribuição da licença será feita através do critério da proposta economicamente mais vantajosa e que respeite as condições estabelecidas neste Edital, tendo em conta os seguintes fatores e sub fatores e respetivos coeficientes de ponderação:

7.1.1. O valor da taxa de ocupação a oferecer - 70%;

O valor da taxa de ocupação a oferecer, cujo valor mínimo é de €6.000,00 por ano e cuja pontuação será atribuída de acordo com a seguinte fórmula: **PF1 = (Valor da Proposta / 6.000,00).**

7.1.2. Modelo de Exploração da atividade a desenvolver – 30%;

Modelo de Exploração da atividade a desenvolver, adequado às particulares características do local onde se situa o estabelecimento, de acordo com os seguintes sub valores (ME);

A) O Valor do investimento – 40%

O Valor do investimento previsto em obras e aquisições de equipamentos para as instalações objeto da presente licença no fim dos primeiros três meses de atividade, sendo a pontuação deste fator efetuada de acordo com o seguinte:

Atributos da Proposta	Pontuação Atribuída
Investimento superior a 30.000€	3
Investimento entre 10.000€ e 30.000€ inclusive	2
Investimento até 10.000€	1

NOTA: Investimento a reverter para a Docapesca no final do prazo da licença.



B) Programa geral de exploração – 40%

No programa geral de exploração do estabelecimento, serão valorizados os seguintes aspetos:

- Horário de funcionamento e serviço: avaliação da adequabilidade do sistema de exploração do estabelecimento à comunidade piscatória. Para o efeito, será mais valorada a proposta que contenha um horário e um preçário, que melhor se adapte às necessidades e aos horários praticados pelos pescadores na sua atividade.
- Serviços complementares: Avaliação da versatilidade e inovação associada à exploração comercial do espaço, nomeadamente: disponibilidade de informação com interesse para a atividade da pesca ou outros serviços complementares de carácter lúdico/informativo.
- Organização dos meios de produção a utilizar, indicando o organograma dos meios humanos.
- Número estimado de clientes e volume de vendas durante o período da licença.
- Estimativa de custos e proveitos mensais e anuais, relativos ao período da licença, bem como linhas da estratégia de marketing a implementar e qual o cronograma e descrição das ações a desenvolver.
- Grau de utilização e de conservação das instalações objeto da licença.
- Descrição e justificação dos investimentos a realizar, em obras de melhoramento da área licenciada e na aquisição de equipamentos.


A ponderação a atribuir ao subfactor, será calculada de acordo com a seguinte escala de pontuação:

Atributos da Proposta	Pontuação Atribuída
A proposta apresenta programa geral de exploração <u>adequado e de elevada qualidade contendo descrição e justificação de acordo com o definido na alínea B) do ponto 7.1.2..</u>	3
A proposta apresenta programa geral de exploração <u>adequado e de razoável qualidade contendo descrição e justificação de acordo com o definido na alínea B) do ponto 7.1.2..</u>	2
A proposta apresenta programa geral de exploração <u>adequado e de baixa qualidade contendo descrição e justificação de acordo com o definido na alínea B) do ponto 7.1.2..</u>	1
A proposta não responde ao atributo	0

C) Programa de gestão ambiental – 10%

Descrição e justificação das medidas relativas à recolha de lixo, e de minimização de impactos ambientais negativos, de acordo com as disposições/exigências legais aplicáveis.

A ponderação a atribuir ao subfactor, será calculada de acordo com a seguinte escala de pontuação:



Atributos da Proposta	Pontuação Atribuída
A proposta apresenta programa de gestão ambiental <u>bem fundamentado de acordo com o definido na alínea C) do ponto 7.1.2..</u>	2
A proposta apresenta programa de gestão ambiental <u>razoavelmente fundamentado de acordo com o definido na alínea C) do ponto 7.1.2..</u>	1
A proposta não responde ao atributo	0

D) Programa de otimização de recursos energéticos – 10%

Descrição e justificação das medidas relativas à contenção de consumos energéticos, e de minimização de impactes ambientais negativos, de acordo com as disposições/exigências legais aplicáveis.

A ponderação a atribuir ao subfactor, será calculada de acordo com a seguinte escala de pontuação:

Atributos da Proposta	Pontuação Atribuída
A proposta apresenta programa de otimização de recursos energéticos <u>bem fundamentado de acordo com o definido na alínea D) do ponto 7.1.2..</u>	2
A proposta apresenta programa de otimização de recursos energéticos <u>razoavelmente fundamentado de acordo com o definido na alínea D) do ponto 7.1.2..</u>	1
A proposta não responde ao atributo	0

7.2. A pontuação final (PF) de cada proposta é dada pela expressão infra, sendo selecionada a proposta com mais elevada pontuação final e que respeite todas as condições referidas neste Edital.

$$PF = 0,7 * PF1 + 0,3 * ME$$

Sendo que:

$$PF1 = \text{Taxa de Ocupação} = \text{Valor da Proposta} / 6.000,00$$

$$ME = \text{Modelo de Exploração} = 0,40 \times A + 0,40 \times B + 0,10 \times C + 0,10 \times D$$

Em que:

ME = Pontuação do fator “Modelo de Exploração”

A = Classificação do sub fator “Valor de Investimento”

B = Classificação do sub fator “Programa geral de Exploração”

C = Classificação do sub fator “Programa de Gestão Ambiental”

D = Classificação do sub fator “Programa de Otimização de Recursos Energéticos”

7.3. Na situação de igualdade de pontuação global, a licença será atribuída em função da obtenção das melhores condições globais para a entidade adjudicante, na defesa e salvaguarda do interesse público, atenta a ordem de influência dos vários fatores.

8. Composição do júri de apreciação das propostas

O júri que procederá à qualificação dos concorrentes e à apreciação das propostas é constituído por três elementos efetivos, um dos quais preside, e dois suplentes, todos dos quadros da DOCAPESCA.

9. Documentos que acompanham a proposta

Cada concorrente deve apresentar os seguintes documentos, pela ordem indicada:

9.1. Declaração devidamente assinada, conforme modelo em Anexo III, do presente Edital.

9.2. Declaração bancária abonatória da capacidade financeira, com data de emissão posterior à data da abertura do concurso, adequada ao desenvolvimento da atividade, que se propõe desenvolver, conforme modelo em Anexo IV do presente Edital.

9.3. Declaração da intenção de constituir uma sociedade, se for o caso, tendo em vista a atribuição do alvará de licença em concurso.

Esta declaração deverá estar redigida nos termos seguintes:

“Declaração

.... (nome) declara que, caso lhe seja atribuída a licença para utilização privativa de uma parcela do Domínio Público, destinado à ocupação e utilização de instalações para exploração de Bar/esplanada, sediado no Porto de Pesca de Albufeira, constituirá uma sociedade cujo objeto social integre a atividade de hotelaria, restauração e similares.

Data e assinatura”

9.4. Declaração, se for caso disso, de intenção de constituir um agrupamento de concorrentes, ou de se constituírem juridicamente numa única entidade ou consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária, tendo em vista a atribuição do respetivo alvará de licença.

9.5. A não apresentação de qualquer dos documentos referidos nos pontos 9.1 e 9.2. é causa de exclusão do concorrente e da respetiva proposta.

10. Elementos da proposta

Na proposta, o concorrente deve apresentar os seguintes documentos, pela ordem a seguir indicada:

10.1. Proposta para a ocupação utilização de instalações para a exploração do bar/esplanada, de acordo com o modelo constante do Anexo V, do presente Edital.



10.2. Memória descritiva e justificativa estruturada e contendo os elementos a que se refere o ponto 7.1.2.

10.3. A não apresentação de qualquer dos documentos referidos nos pontos 10.1 e 10.2 é causa de exclusão do concorrente e da respetiva proposta.

11. Modo e prazo de apresentação das propostas

11.1. Os documentos que acompanham a proposta e os elementos da proposta, enunciados nos pontos 9. e 10. anteriores, todos eles redigidos em língua portuguesa, são apresentados, em suporte papel e/ou digital, numerados, assinados/rubricados e cujo rosto se deve inscrever:

“Proposta para atribuição de licença de uso privativo de uma parcela do Domínio Público Hídrico, no Porto de Pesca de Albufeira, destinada à atividade de exploração de bar/esplanada”;

“(nome e morada do proponente)”.

11.2. Os interessados devem entregar o invólucro referido em 11.1 até às 17h00 do trigésimo dia útil, após a publicação em Diário da Republica, na Delegação Sul da DOCAPESCA, sita na Lota do Rio Arade – Apartado 33 - 8400-278 Parchal, diretamente contra recibo, ou remetidas pelo correio com aviso de receção. O horário de funcionamento dos serviços ao público é das 9h00 às 12h00 e das 14h00 às 17h00.

11.3. Se o concorrente optar pelo envio da proposta através do correio, será ele o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação se a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o supracitado prazo limite.

12. Não admissão das propostas

As propostas não são admitidas:

- i) Quando recebidas fora do prazo fixado;
- ii) Quando não contenham os elementos exigidos nos pontos 9. e 10. anteriores;
- iii) Se se verificar que os concorrentes se encontram em situação não regularizada relativamente a dívidas perante a DOCAPESCA.

13. Tramitação

13.1. No prazo de 30 dias a contar do termo do prazo para a apresentação das propostas, o júri elabora um relatório em que procede à apreciação do mérito daquelas e as ordena para efeitos de atribuição da licença de acordo com os critérios fixados neste Edital.

13.2. O relatório final será submetido a audiência prévia dos interessados.

13.3. Ordenados os concorrentes, ao candidato selecionado em primeiro lugar, será apresentada a minuta de alvará de licença para que se pronuncie sobre a mesma, no prazo de cinco dias, volvido o qual se inicia o procedimento de licenciamento, de acordo com a minuta de alvará de licença anexo (anexo II) a este Edital.

14. Minuta de alvará de licença

A minuta tipo de alvará de licença a emitir consta do Anexo II a este Edital.

Lisboa, 16 de Abril de 2014

O Conselho de Administração

