



PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

CONCURSO PÚBLICO PARA CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE LOJAS NO MERCADO MUNICIPAL DE TAVIRA E NOS MERCADOS DAS FREGUESIAS DE CABANAS DE TAVIRA E LUZ DE TAVIRA

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

ÍNDICE

1. IDENTIFICAÇÃO DO CONCURSO
2. ENTIDADE ADJUDICANTE
3. ÓRGÃO QUE TOMOU A DECISÃO DE CONTRATAR
4. CONCORRENTES
5. VISITA AO LOCAL
6. ÓRGÃO COMPETENTE PARA PRESTAR ESCLARECIMENTOS
7. DOCUMENTOS QUE CONSTITUEM A PROPOSTA
8. IDIOMA DOS DOCUMENTOS DA PROPOSTA
9. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS VARIANTES
10. PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS
11. PRAZO DA OBRIGAÇÃO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS
12. NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS
13. CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO
14. RELATÓRIO PRELIMINAR
15. AUDIÊNCIA PRÉVIA
16. RELATÓRIO FINAL
17. ADJUDICAÇÃO E NOTIFICAÇÃO DA DECISÃO DE ADJUDICAÇÃO
18. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
19. CAUÇÃO
20. ADJUDICAÇÃO POR LOTES
21. MODALIDADE JURÍDICA DO AGRUPAMENTO ADJUDICATÁRIO
22. DESPESAS E ENCARGOS
23. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

ANEXOS:

Anexo 1 – Modelo de declaração (anexo I ao CCP);

Anexo 2 – Modelo de declaração (anexo II ao CCP);

Anexo 3 - Modelo de declaração (artigo 198.º-A da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho)

Anexo 4 – Modelo de guia de depósito bancário;

Anexo 5 – Modelo de garantia bancária/seguro de caução

Anexo 6 – Modelo de avaliação das propostas

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

Artigo 1.º

Identificação do concurso

1. O presente procedimento tem por objeto principal a concessão do direito de exploração de três lojas no Mercado Municipal de Tavira, três lojas no Mercado da Freguesia da Luz de Tavira e uma loja no Mercado da Freguesia de Cabanas de Tavira, em conformidade com o descrito no caderno de encargos.

Artigo 2.º

Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Tavira, com sede na Praça da República 8800-951 Tavira, com o número de telefone 281 320 500, com o endereço eletrónico camara@cm-tavira.pt e plataforma eletrónica acessível no site www.acingov.pt.

Artigo 3.º

Órgão que tomou a decisão de contratar

Nos termos do artigo 36.º do CCP, a decisão de contratar subjacente ao presente procedimento foi tomada por deliberação da Câmara Municipal, e aprovada pela Assembleia Municipal, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 33.º, para efeitos do disposto na alínea p) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 4.º

Concorrentes

Poderão concorrer ao presente procedimento todas as pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras, que não se encontrem em nenhuma das situações referidas no n.º 1 do artigo 55.º do Código do Contratos Públicos (CCP).

Artigo 5.º

Visita ao local

No primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, os interessados poderão visitar as lojas, mediante marcação prévia, devendo o pedido ser dirigido ao júri do procedimento e efetuado, por escrito, por intermédio da plataforma eletrónica acessível no site www.acingov.pt.

Artigo 6.º

Órgão competente para prestar esclarecimentos

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento são da competência do júri do procedimento e regem-se nos termos previstos no artigo 50.º do CCP.

Artigo 7.º

Documentos que constituem a proposta

1. A proposta deve ser constituída pelos seguintes documentos:
 - a) Declaração do concorrente, emitida nos termos do anexo I do Código dos Contratos Públicos, em conformidade com a minuta que se anexa (Anexo 1);
 - b) Proposta detalhada, com indicação expressa do lote a que respeita e com o valor da taxa de compensação que o concorrente se dispõe a pagar, indicado em algarismos e por extenso (valor não sujeito a IVA);
 - c) Projeto comercial para a exploração do local, expondo a atividade a desenvolver, obras e outros investimentos que se propõe realizar, alterações a introduzir, características do estabelecimento e forma de venda, se for caso disso e quaisquer outros elementos que entenda necessário;
 - d) Quaisquer outros documentos que o concorrente considere indispensáveis ao esclarecimento dos atributos da proposta.
2. Os documentos que constituem a proposta devem ser assinados pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
3. Quando a proposta seja apresentada por um agrupamento concorrente, os documentos referidos no n.º 1, devem ser assinados pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à proposta os instrumentos de mandato emitidos para cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, devem ser assinados por todos os seus membros ou respetivos representantes.
4. Os documentos que constituem a proposta devem ser assinados eletronicamente, mediante a utilização de certificados de assinatura eletrónica qualificada, conforme disposto no artigo 54.º da Lei n.º 96/2015, de 17 de agosto.
5. Nos casos em que o certificado digital não possa relacionar o assinante com a sua função e poder de assinatura, deve o concorrente submeter à plataforma eletrónica um documento eletrónico oficial indicando o poder de representação e a assinatura do assinante.
6. Os valores constantes da proposta são indicados em algarismos e não incluem o IVA.
7. Quando os valores constantes da proposta forem também indicados por extenso, em caso de divergência, estes prevalecem para todos os efeitos, sobre os indicados em algarismos.

Artigo 8.º

Idioma dos documentos da proposta

Os documentos que constituem a proposta são obrigatoriamente redigidos na língua portuguesa.

Artigo 9.º

Apresentação de propostas variantes

Não é admissível a apresentação de propostas variantes.

Artigo 10.º

Prazo para apresentação das propostas

As propostas devem ser apresentadas na plataforma eletrónica utilizada pelo Município de Tavira, acessível através do site www.acingov.pt, até às 17:00 horas do 30.º dia a contar da data de envio do anúncio para publicação.

Artigo 11.º

Prazo da obrigação de manutenção das propostas

Os concorrentes são obrigados a manter as respetivas propostas pelo prazo de 66 dias, contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Artigo 12.º

Negociação das propostas

As propostas apresentadas não serão objeto de negociação.

Artigo 13.º

Critério de adjudicação

1. A adjudicação é feita de acordo com o critério da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade de multifator, em conformidade com o modelo de avaliação que se anexa (Anexo 6), densificado pelos seguintes fatores:

- **Fator 1** – Valor da taxa de compensação - 40%;
- **Fator 2** – Interesse comercial para o Mercado - 30%;
- **Fator 3** – Qualidade do projeto apresentado - 30%.

2. Em caso de empate de duas ou mais propostas é realizado sorteio público com prévia comunicação aos concorrentes, relativamente ao local, data e hora.

Artigo 14.º

Relatório preliminar

Após a análise das propostas e a aplicação do critério de adjudicação previsto no artigo anterior, o júri do procedimento elabora, fundamentalmente, um relatório preliminar, no qual propõe a respetiva ordenação.

No relatório preliminar a que se refere o número anterior, o júri deve também propor, fundamentalmente, a exclusão das propostas que não cumpram o exigido no programa do procedimento, nomeadamente:

Que tenham sido apresentadas depois do termo fixado para a sua apresentação;

Que sejam apresentadas por concorrentes, em violação do disposto no n.º 2 do artigo 54.º do CCP;

Que sejam apresentadas por concorrentes relativamente aos quais ou, no caso de agrupamentos concorrentes, relativamente a qualquer dos seus membros, a entidade adjudicante tenha conhecimento que se verifica alguma das situações previstas no artigo 55.º do CCP;

Que não sejam constituídas por todos os documentos exigidos no programa do procedimento;

Que não cumpram o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º e no n.º 1 do artigo 58.º do CCP;

Que sejam apresentadas como variantes por não serem admitidas pelo programa do procedimento;

Que violem o disposto do n.º 7 do artigo 59.º do CCP;

Que não observem as formalidades do modo de apresentação das propostas fixadas no programa do procedimento;

Que sejam constituídas por documentos falsos ou nas quais os concorrentes prestem culposamente falsas declarações;

Cuja análise revele alguma das situações previstas no n.º 2 do artigo 70.º do CCP.

No relatório, se for o caso, far-se-á referência aos esclarecimentos prestados aos concorrentes, nos termos do artigo 6.º do presente documento.

Artigo 15.º

Audiência prévia

1. Elaborado o relatório preliminar, o júri submete e disponibiliza na plataforma a todos os concorrentes, fixando um prazo não inferior a cinco dias úteis, para que se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

2. Durante a fase de audiência prévia, os concorrentes têm acesso às informações e comunicações escritas de qualquer natureza que estes tenham prestado, bem como às versões finais integrais das propostas apresentadas.

Artigo 16.º

Relatório final

1. Decorrido o prazo para audiência prévia, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
2. Se do relatório final resultar uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o júri procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no artigo anterior.
3. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de concurso, é enviado ao órgão competente para a decisão de contratar.
4. Cabe ao órgão competente para a decisão de contratar, decidir sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final, nomeadamente para efeitos de adjudicação.

Artigo 17.º

Adjudicação e notificação da decisão de adjudicação

1. A decisão de adjudicação é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.
2. Juntamente com a notificação da decisão de adjudicação, o órgão competente para a decisão de contratar deve notificar o adjudicatário para apresentar os documentos de habilitação exigidos e comprovar a prestação da caução, indicando expressamente o seu valor.

Artigo 18.º

Documentos de habilitação

O adjudicatário deve apresentar, em suporte digital, na Plataforma Eletrónica, utilizada pelo Município de Tavira, acessível através do site www.acingov.pt, no prazo de 5 dias úteis após a respetiva notificação, os seguintes documentos de habilitação, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos e artigo 2.º da Portaria n.º 372/2017, de 14 de dezembro:

- a) Declaração emitida conforme modelo constante do anexo II do Código dos Contratos Públicos, conforme minuta que se anexa (Anexo 2);
- b) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do CCP;
- c) Certidão permanente do Registo Comercial, no caso de pessoas coletivas, ou declaração de início de atividade, no caso de pessoas singulares;
- d) Comprovativo de inscrição em lista oficial de fornecedores de bens móveis ou de prestadores de serviços de qualquer Estado signatário do Acordo sobre o Espaço Económico Europeu que revele a titularidade das habilitações adequadas e necessárias à execução das prestações objeto do contrato a celebrar, no caso de se tratar de empresa sem sede e direção efetiva em Portugal;

- e) CAE com as atividades económicas a desenvolver;
 - f) Declaração emitida nos termos do artigo 198.º-A da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho (Anexo 3);
 - g) Documento comprovativo do Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE), com o respetivo código de acesso atualizado, sempre que aplicável a pessoas coletivas.
2. Quando os documentos de habilitação exigidos se encontrem disponíveis na Internet, o adjudicatário pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar o endereço do sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítios e documentos deles constantes estejam redigidos em língua portuguesa.
 3. Quando o adjudicatário tenha prestado consentimento, nos termos da lei, a entidade adjudicante consulta a informação relativa a qualquer dos documentos referidos no número anterior, estando dispensada a sua apresentação nos termos do n.º 1.
 4. Quando o adjudicatário for um agrupamento de pessoas singulares ou coletivas os documentos indicados no n.º 1 devem ser apresentados por todos os seus membros.
 5. O adjudicatário não tem de apresentar os documentos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 81.º do CCP se estiver registado no Portal Nacional de Fornecedores do Estado.
 6. O prazo a conceder pela entidade adjudicante para a supressão de irregularidades detetadas nos documentos apresentados, que possam levar à caducidade da adjudicação, nos termos do disposto no artigo 86.º do Código dos Contratos Públicos, é de 5 dias úteis.

Artigo 19.º

Caução

1. Será exigida uma caução no valor correspondente a uma prestação equivalente ao valor da taxa mensal prevista no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tavira.
2. A caução é prestada por qualquer dos modos de prestação previstos no artigo 90.º do CCP, ou seja, por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária ou seguro caução, conforme escolha do adjudicatário. A redação do documento deverá obedecer os modelos constantes dos Anexos 4 e 5 do presente programa do procedimento.
3. Pode não ser exigida a prestação de caução, 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.

Artigo 20.º

Adjudicação por lotes

O presente procedimento prevê a adjudicação por lotes, não existindo qualquer limitação quanto ao número máximo de lotes que podem ser adjudicados a cada concorrente.

Artigo 21.º

Modalidade jurídica do agrupamento adjudicatário

Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento adjudicatário, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato, na modalidade jurídica de consórcio externo.

Artigo 22.º

Despesas e encargos

As despesas e os encargos inerentes à prestação da caução (quando aplicável), à redução do contrato a escrito e emolumentos a pagar ao Tribunal de Contas (quando aplicável), são da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 23.º

Legislação aplicável

Em tudo o omissa no presente programa de procedimento, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos (CCP) e demais legislação aplicável.

ANEXO 1

Modelo de declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo-quadro aplicável ao procedimento, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

a)...

b)...

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 - Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.

7 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que

eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local),... (data),... [assinatura (4)].

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 57.º
- (4) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º

ANEXO 2

Modelo de declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º - Anexo II do CCP]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), adjudicatário(a) no procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos:

2 - O declarante junta em anexo [ou indica...como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados (3)] os documentos comprovativos de que a sua representada (4) não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

3 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local),... (data),... [assinatura (5)].

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(3) Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.

(4) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(5) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º

ANEXO 3

Modelo de declaração

(artigo 198.º-A da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho)

(¹), (nome, número de documento de identificação, número fiscal de contribuinte e morada), na qualidade de (²)..... da sociedade....., (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), adjudicatário(a) no procedimento de..... (designação ou referência ao procedimento), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada se compromete, no âmbito do contrato a celebrar com o Município de Tavira, a cumprir as obrigações legais decorrentes da contratação de trabalhadores imigrantes, nos termos do artigo 198.º-A da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, na sua redação atual, assumindo única e exclusivamente todas as responsabilidades decorrentes do incumprimento de tais deveres, nomeadamente, o pagamento das respetivas coimas.

.....
(data e assinatura)

(¹) Identificação do/s representante/s legal/ais da sociedade

(²) Indicação dos poderes investidos na sociedade

ANEXO 4

MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO BANCÁRIO

Euros.....€

Vai..... *(nome do adjudicatário)*, com sede em *(morada)*, depositar na *(sede, filial, agência ou delegação)* do Banco a quantia de *(por algarismos e por extenso)* em dinheiro/em títulos*(eliminar o que não interessar)*, como caução exigida para*(identificação do procedimento)*, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 90.º do Código dos Contratos Públicos. Este depósito, sem reservas, fica à ordem do Município de Tavira – NIPC 501 067 191, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]

ANEXO 5

MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA/SEGURO DE CAUÇÃO

Garantia bancária/seguro caução n.º

Em nome e a pedido de (*adjudicatário*), vem o(a) (*instituição garante*), pelo presente documento, prestar, a favor do Município de Tavira – NIPC 501 067 191, uma garantia bancária/seguro-caução (*eliminar o que não interessa*), até ao montante de (*por algarismos e por extenso*), destinada(o) a caucionar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) garantido(s) no âmbito do (*identificação do procedimento*), nos termos dos n.ºs 6 e 8/7 e 8 (*eliminar o que não interessa*) do artigo 90.º do Código dos Contratos Públicos.

A presente garantia corresponde a€, valor correspondente a uma mensalidade prevista no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tavira e funciona como se estivesse constituída em moeda corrente, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

Fica bem assente que o banco/companhia de seguros (*eliminar o que não interessa*) garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objeções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

A presente garantia bancária permanece válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela entidade beneficiária, não podendo ser anulada ou alterada sem esse mesmo consentimento e independentemente da liquidação de quaisquer prémios que sejam devidos.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]

ANEXO 6

MODELO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. A adjudicação é feita de acordo com o critério da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade de multifator, densificado pelos seguintes fatores:

- **Fator 1** – Valor da taxa de compensação - 40%;
- **Fator 2** – Interesse comercial para o Mercado - 30%;
- **Fator 3** – Qualidade do projeto apresentado - 30%.

2. Em caso de empate de duas ou mais propostas é realizado sorteio público com prévia comunicação aos concorrentes, relativamente ao local, data e hora.

As propostas serão avaliadas através da seguinte formula:

$$VG = 0.4 \times TC + 0.3 \times IC + 0.3 \times QP$$

Sendo que:

VG – Valor Global

TC – Taxa de Compensação

IC – Interesse Comercial

QP – Qualidade do Projeto

Para o cálculo da **Taxa de Compensação**, será utilizada a seguinte formula:

$$TC = \left(1 - \frac{VB}{VP}\right) \times 5$$

Sendo que:

VB – Valor Base de licitação

VP – Valor da Proposta apresentada

O **Interesse Comercial** e a **Qualidade do Projeto** serão avaliados numa escala de 1 a 5, em que:

Designação	Nota
Muito fraco	1
Fraco	2
Suficiente	3
Bom	4
Muito Bom	5

Interesse Comercial

Pontuação	Descrição detalhada
1 - Muito Fraco	Proposta apresentada indica o tipo de negócio para o espaço, mas repete a oferta de serviços já existentes. Contribuição mínima para a dinamização do Mercado.
2 - Fraco	Proposta apresentada indica o tipo de negócio para o espaço, mas é pouco diferenciador dos serviços já existentes. Público-alvo reduzido ou pouco compatível com o fluxo do mercado. Fracca capacidade de criar movimento ou atratividade.
3 - Suficiente	Tipo de negócio proposto para o espaço é de interesse comercial moderado. Introduz diferenças razoáveis face à oferta existente ou melhora o que já existe. Capacidade razoável de atrair clientes locais, mas limitada no impacto global.
4 - Bom	Tipo de negócio proposto para o espaço é diferenciador e bem alinhado com o perfil do mercado. Valor acrescentado claro, complementando a oferta existente sem a replicar. Potencial significativo de atrair tanto residentes como visitantes. Contribui para aumentar o fluxo e permanência no espaço.
5 - Muito Bom	Tipo de negócio proposto para o espaço é altamente diferenciador e inovador para o mercado. Contribuição muito elevada para revitalizar e diversificar o mercado. Forte capacidade de atração de público: • cria movimento; • aumenta o tempo de permanência; • amplia o alcance turístico. Potencial de impacto económico e social significativo.

Qualidade do Projeto

Pontuação	Descrição detalhada
1 - Muito Fraco	Projeto pouco claro, com informação insuficiente ou incoerente. Não demonstra compreensão do espaço nem apresenta metodologia de implementação.
2 - Fraco	Projeto com estrutura básica e limitada. Alguns aspetos essenciais estão pouco desenvolvidos.
3 - Médio	Projeto razoavelmente estruturado e coerente. Apresenta os elementos essenciais (descrição, objetivos, recursos, público-alvo), mas sem grande profundidade ou inovação.
4 - Bom	Projeto bem elaborado, com estrutura clara, linguagem adequada e objetivos definidos. Demonstra capacidade de execução e compreensão das necessidades do espaço.
5 - Excelente	Projeto muito bem estruturado, completo, coerente e detalhado. Apresentação profissional, com visão estratégica, metas claras, calendarização, e plano operacional sólido. Demonstra capacidade de execução e adaptação ao espaço.