



---

# **CONSULTA PRELIMINAR AO MERCADO**

**(ART.º 35º-A DO CCP)**

---

**Aquisição de serviços no âmbito da elaboração dos  
projecto de arquitectura e especialidades |  
projecto Requalificação de Edifício para Residência  
de Autonomização e Inclusão da Cercibeja**

---

**2024|CPM|03**

---

## **ÍNDICE**

<b>I. ENQUADRAMENTO</b> .....	<b>3</b>
<b>II. OBJECTIVO</b> .....	<b>3</b>
<b>III. FORMA DE CONSULTA</b> .....	<b>4</b>
<b>IV. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÃO PELOS OPERADORES ECONÓMICOS</b> .....	<b>4</b>
<b>V. INFORMAÇÃO PRETENDIDA</b> .....	<b>4</b>
<b>VI. PRAZO DE CONSULTA</b> .....	<b>5</b>

## I. ENQUADRAMENTO

---

A realização da presente Consulta Preliminar ao Mercado, ao abrigo do disposto no artigo 35.º-A do Código dos Contractos Públicos na sua redacção actual (doravante CCP), visa habilitar a CERCIBEJA (Cooperativa para a Educação, Reabilitação, Capacitação e Inclusão de Beja, Crl) na preparação do subsequente procedimento pré-contratual a adoptar, garantindo o cumprimento pelos Princípios da Concorrência, da Não discriminação e da Transparência, enquanto princípios basilares da contratação pública.

A presente consulta preliminar tem uma natureza informativa e informal, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 35.º-A do CCP, pelo que, os elementos que sejam voluntariamente remetidos pelos operadores económicos que pretendam participar, não têm um carácter vinculativo, ficando, assim, na discricionariedade da CERCIBEJA, a sua incorporação, ou não, nas peças do procedimento para a formação do contracto a celebrar.

Em cumprimento dos números 3 e 4 do artigo 35.º-A do CCP, a CERCIBEJA adopta, desde já, seguintes medidas adequadas à prossecução do Princípio da Concorrência, da Não Discriminação e da Transparência:

- a) Publicitação da presente consulta preliminar de forma aberta, com acesso de participação a todos os operadores económicos interessados, no sítio web da CERCIBEJA, com o endereço **<https://cercibeja.org.pt/procedimentos-em-curso/>**, durante um período de 20 (vinte) dias úteis a contar da data da sua publicitação no referido sítio web. Desta forma, toda e qualquer troca de comunicações entre os intervenientes, decorrerá exclusivamente através do mail **[compras@cercibeja.org.pt](mailto:compras@cercibeja.org.pt)**, sendo liminarmente desconsiderados elementos, informações, pedidos de esclarecimentos ou outros, que não sejam transmitidos pelo referido e-mail;
- b) Incorporação de uma cláusula específica no caderno de encargos respeitante à informação relativa à realização da presente consulta preliminar ao mercado, e disponibilização de todas as informações pertinentes trocadas no âmbito da presente consulta preliminar, com excepção das informações prestadas cujos participantes tenham solicitado previamente à CERCIBEJA a sua classificação como confidenciais à luz das normas legais em vigor aplicáveis a esta matéria.

## II. OBJECTIVO

---

A CERCIBEJA propõe-se aumentar a sua capacidade operacional através da reabilitação, quer física, quer funcional, de um edifício sito na Rua João Afonso de Beja- 1, em Beja.

A requalificação do edifício passa pela sua adaptação à legislação contemplada na Portaria n.º 77/2022, de 3 de Fevereiro, que estabelece as condições de instalação, organização e funcionamento a que deve obedecer a resposta social Residência de Autonomização e Inclusão.

Assim, pretendemos apreciar propostas para:

- a) Elaboração do projecto de arquitectura, que adapte o edifício atrás designado, para uma ocupação máxima de 5 clientes/pessoas (de acordo com a legislação acima citada);
- b) Elaboração de todos os projectos de especialidades que o projecto de arquitectura preveja.

### III. FORMA DE CONSULTA

---

É imperativo que a consulta preliminar ao mercado seja conduzida com transparência e não haja tratamento desigual de operadores económicos, conforme dispõe o artigo 35-A do Código dos Contratos Públicos.

Tendo em conta a prossecução destes princípios, a informação da consulta preliminar é publicitada, no sítio web em uso pela CERCIBEJA, com o endereço <https://cercibeja.org.pt/procedimentos-em-curso/>, durante um período de 20 (vinte) dias úteis a contar da data da sua publicitação no referido sítio web, da qual faz parte integrante o presente documento.

### IV. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÃO PELOS OPERADORES ECONÓMICOS

---

A prestação voluntária de informação, a prestar pelos operadores económicos, deverá ser feita através do e-mail em uso pela CERCIBEJA, com o endereço [compras@cercibeja.org.pt](mailto:compras@cercibeja.org.pt).

### V. INFORMAÇÃO PRETENDIDA

---

A informação a prestar voluntariamente pelos operadores económicos, considerada por eles como oportuna e relevante, é a seguinte:

- a) Estimativa de preço:
  - i. Valor unitário a considerar para a elaboração do projecto de arquitectura;
  - ii. Valor unitário a considerar para a elaboração dos diferentes projectos de especialidades;
  - iii. Valor unitário a considerar para a execução das telas finais.

b) Prazos de execução:

- i. Prazo de execução do projecto de arquitectura;
- ii. Prazo de execução dos diferentes projectos de especialidades;
- iii. Prazo de execução e entrega das telas finais;

Para efeitos da proposta a apresentar, junto de remete, em anexo, a seguinte informação:

- Planta de localização, do Edifício a Reabilitar;
- Caderneta Predial, do Edifício a Reabilitar;
- Parecer Técnico n.º 13488 285/2023 DAU/SAPC de 21/11/2023, emitido pelo Município de Beja;

## VI. PRAZO DE CONSULTA

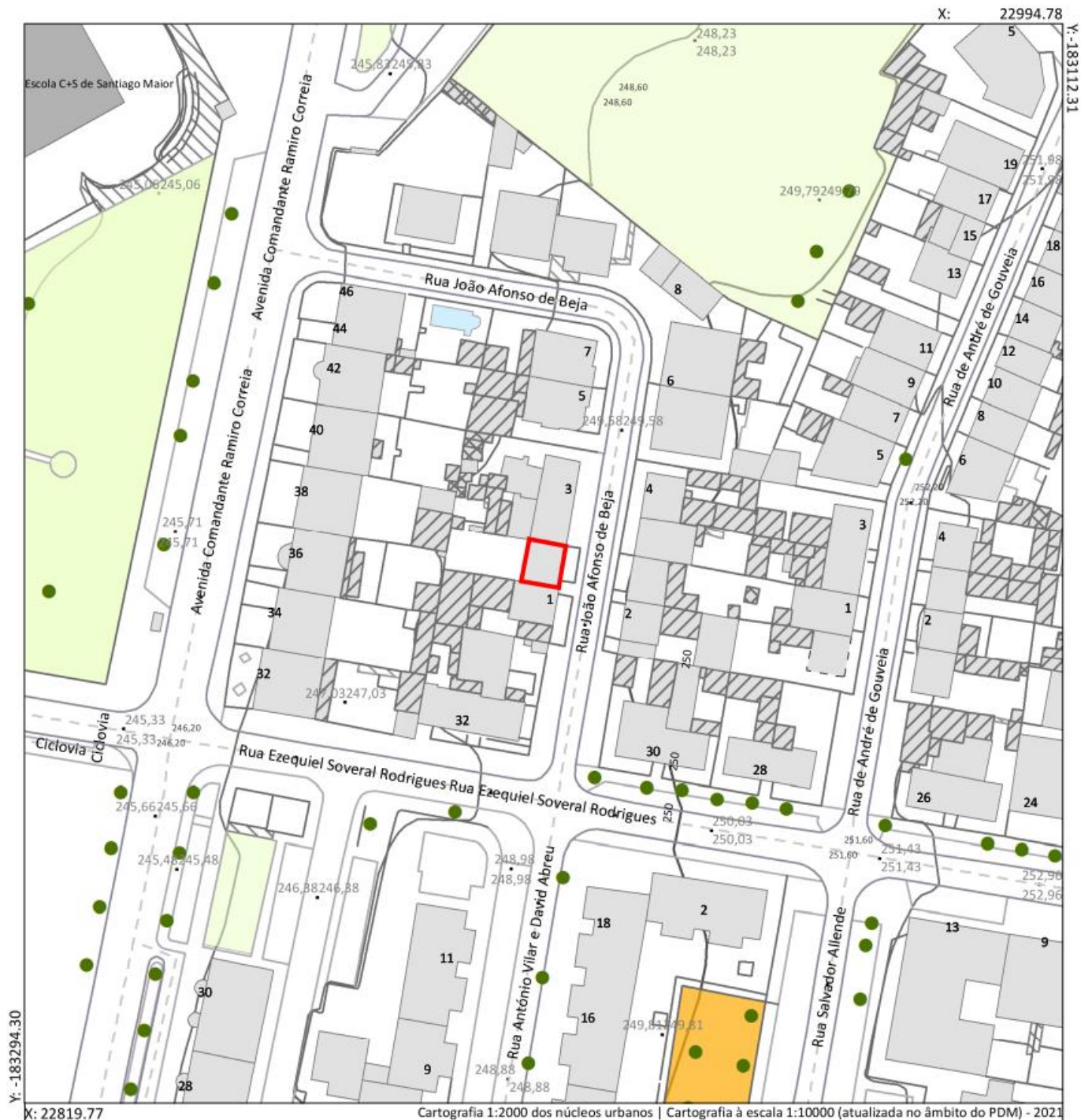
---

A informação prestada pelos operadores económicos será aceite até 20 dias após a data de publicação da presente consulta no sítio web <https://cercibeja.org.pt/procedimentos-em-curso/> em uso pela CERCIBEJA.

## **ANEXOS**

# **ANEXO I**

## **PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**



Y: -183294.30

X: 22994.78

Y: -183112.31

X: 22819.77

Cartografia 1:2000 dos núcleos urbanos | Cartografia à escala 1:10000 (atualizada no âmbito do PDM) - 2021

Nota:  
As diferentes escalas de impressão e sistemas de coordenadas geram erros associados.

**CÂMARA MUNICIPAL DE BEJA**  
Divisão de Administração Urbanística



**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**

Validação do serviço

Berta Mota (bertam@baju.intranet)

Requerente NIF

Local  
Rua João Afonso de Beja n.º 1 - Dt

Freguesia  
União das freguesias de Beja (Santiago Maior e São João Baptista)

Escala Data  
1:1 000 02-10-2023



Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06  
Projeção: Transverse Mercator  
Datum: ETRS 1989



## ANEXO II

### CADERNETA PREDIAL

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 02 - BEJA **CONCELHO:** 05 - BEJA **FREGUESIA:** 21 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BEJA  
(SANTIAGO MAIOR E SÃO JOÃO BAPTISTA)

**ARTIGO MATRICIAL:** 2180 **NIP:**

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 02 - BEJA **CONCELHO:** 05 - BEJA **FREGUESIA:** 13 - BEJA (SANTIAGO MAIOR) (EXTINTA) **Tipo:**  
URBANO

**Artigo:** 1045

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Rua João Afonso de Beja **Nº:** 1 **Lugar:** Beja **Código Postal:** 7800-319 BEJA

**Av./Rua/Praça:** Rua João Afonso de Beja **Nº:** 3 **Lugar:** Beja **Código Postal:** 7800-319 BEJA

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Prédio em Regime de Prop. Horiz.

**Descrição:** Prédio urbano, destinado a habitação, constituído em propriedade horizontal, composto de r/c, comportando 4 fogos, formado por 4 fracções autónomas, distintas, independentes e isoladas entre si, sendo individualizadas pelas letras maiúsculas de A a D, sendo comum a todas as fracções o terreno onde se encontra implantado o referido edifício, alicerces, paredes mestras, pilares, o telhado e todas as peças descritas no artigo 1421º do Código Civil, cujas fracções se seguem. Existe nesta propriedade horizontal o direito de superfície.

**Nº de pisos do artigo:** 2

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 720,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 266,3700 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:**  
483,6300 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 453,6300 m<sup>2</sup>

**FRACÇÃO AUTÓNOMA: D**

**LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO**

**Av./Rua/Praça:** Rua João Afonso de Beja **Nº:** 1 **Lugar:** Beja **Código Postal:** 7800-319 BEJA

**Andar/Divisão:** R/C

**ELEMENTOS DA FRACÇÃO**

**Afectação:** Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 250,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área do terreno integrante:** 142,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 43,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup>

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1984 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €24.583,30 **Determinado no ano:** 2021

**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 222.906,00 **Coordenada Y:** 116.799,00 **Mod 1**

do IMI nº: 3455419 Entregue em : 2012/06/16 Ficha de avaliação nº: 5165678 Avaliada em : 2012/09/28

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
24.220,00	=	603,00	x	46,5500	x	1,00	x	1,15	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo  $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$ , em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação,  $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$ .  
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.  
\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

#### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 02 - BEJA **CONCELHO:** 05 - BEJA **FREGUESIA:** 13 - BEJA (SANTIAGO MAIOR) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 2112 **Fracção:** D

#### TITULARES

**Identificação fiscal:** 504884620 **Nome:** MUNICIPIO DE BEJA

**Morada:** PC DA REPUBLICA, BEJA, 7800-427 BEJA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

#### ISENÇÕES

**Identificação fiscal:** 504884620

**Motivo:** ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2014 **Valor isento:** €24.583,30

Emitido via internet em 2023-09-26

O Chefe de Finanças

(Manuel José Borracha Pólvora)

#### ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

**NIF EMISSOR:** 504884620

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

ALYJSVPSZTMI



Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

## **ANEXO III**

**PARECER TÉCNICO 13488 285/2023  
DAU/SAPC DE 21/11/2023**



À

Cercibeja

Quinta dos Britos - Apartado 6115

7801-908 BEJA

**Sua referência**

**N.º:**

**Classificação:**

**Data:**

**P.º N.º: IP 17/2023**

**Nossa referência**

**N.º: 6347**

**Data: 23/11/2023**

**ASSUNTO: Pedido de informação prévia**

**REQUERIMENTO: 24323/2023**

**PRÉDIO SITO: Rua Joao Afonso de Beja, 1 - R/C - União das freguesias de Beja (Santiago Maior e São João Baptista)**

Relativamente ao assunto em epígrafe, e de acordo com o despacho do Sr. Vereador do Pelouro datado de 23.11.2023, informo V. Exa. do teor do parecer técnico n.º 13488 285/2023 DAU/SAPL, de que se anexa cópia para conhecimento.

Com os melhores cumprimentos.

O CHEFE DA DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA  
(No uso de competência delegada por despacho do Sr. Presidente da Câmara de 4/01/2022)

Silvestre José Ferro Pelica

SG

Anexo: 1

Entidade: Cercibeja-Coop para a Educação, Reabilitação, Capacitação e Inclusão de Beja, CRL

Assunto: Pedido de Informação Prévia

Proposta de parecer: Pendente

Local: Rua João Afonso de Beja, 1 - R/C

Freguesia: União das freguesias de Beja (Santiago Maior e São João Baptista)

Reqº: 24323/2023

Procº Tipo: IP 17/2023

Parecer nº 13488  
285/2023 DAU/SAPL

Data 21/11/2023

### INFORMAÇÃO

Solicita o requerente pedido de informação prévia para a construção de uma residência de Automatização e Inclusão *“de forma a aferir a viabilidade de construção da referida estrutura, bem como conhecer as condicionantes legais e regulamentares e demais requisitos aplicáveis à realização da obra”* no edifício de habitação, sito na Rua João Afonso de Beja nº1, inscrito na matriz predial urbana sob o Art.º2180, Fração D, União de Freguesias de Santiago Maior e São João Batista, Beja.

Informa-se que no Plano Diretor Municipal, o prédio supra insere-se em planta de ordenamento da área urbana da cidade de Beja, em solo urbano definido Espaços habitacionais da cidade de Beja Consolidados (H0.1) e no plano pormenor do Bairro Catarina Eufémia e Santo André.

Para a correta apreciação e análise, o pedido de informação prévia deverá ser instruído de acordo com o DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, Anexo I, número I e II da Portaria nº 113/2015, de 22 de abril.

No entanto, segundo o regulamento do plano pormenor do Bairro Catarina Eufémia e Santo André refere-se o seguinte:

*Art. 9º É proibida a construção indiscriminada de anexos;*

*Artº 10º Qualquer ampliação deverá ser apenas em alimetria, sendo assim suprimidos todos os anexos existentes, para garantir índices urbanísticos aceitáveis(...);*

*Artº 11 As moradias passarão a ter dois pisos;*

*Artº12 Dada a exiguidade das áreas iniciais dos projectos-tipo, deverá a área de implantação sofrer um aumento, passando a sua profundidade para 9m;*

*Artº13 As ampliações a efetuar deverão respeitar sempre o agrupamento das moradias e a solução formal deverá ter sempre em atenção o facto de as entradas serem comuns duas a duas;*

Mais se informa que não se vê nenhum inconveniente na alteração de utilização.

À consideração superior,

Inês Magalhães, arq.