

PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA ARRENDAMENTO, COM OPÇÃO DE COMPRA, PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, DO IMÓVEL DENOMINADO “HOTEL DE TURISMO DA GUARDA”, SITO NA PRAÇA DO MUNICÍPIO, FREGUESIA E CONCELHO DA GUARDA

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

ARTIGO 1.º

Objeto do procedimento

1. O presente Procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento, com opção de compra, para fins não habitacionais, designadamente para a instalação de um empreendimento turístico no imóvel denominado “**Hotel de Turismo da Guarda**”, sito na Praça do Município, freguesia da Guarda (Sé) e concelho da Guarda com cinco pisos e jardim, onde se encontra instalada uma piscina, com a área total do terreno de 4.410 m², a área coberta de 2.722 m², a área descoberta de 1.688 m² e área bruta de construção de 11.363 m², propriedade do Turismo de Portugal, I.P, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guarda, sob o n.º 1843, da freguesia da Guarda (Sé) e inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Guarda sob o artigo 5649 e isento de autorização de utilização, em virtude de ter sido construído antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951 (RGEU).
2. O empreendimento turístico a instalar tem obrigatoriamente a tipologia de estabelecimento hoteleiro com a classificação mínima de 4*.

ARTIGO 2.º

Entidade pública Adjudicante

1. A Entidade Adjudicante é o Turismo de Portugal, I.P., com sede na Rua Ivone Silva, Lote 6, 1050-124 Lisboa, telefone 211 140 200, endereço eletrónico: info@turismodeportugal.pt.
2. Todas as comunicações expedidas pelos interessados no âmbito do presente procedimento deverão ser remetidas para o Turismo de Portugal, I.P.

ARTIGO 3.º

Idioma

1. As candidaturas, os documentos que as acompanham, as propostas e documentos que as acompanham, bem como todos os elementos apresentados no procedimento, ou comunicações escritas neste realizadas, devem ser redigidas em língua portuguesa.
2. Os documentos em língua estrangeira devem ser, obrigatoriamente, acompanhados de tradução certificada nos termos legais.

ARTIGO 4.º

Tramitação e legislação aplicável

1. O presente procedimento comporta as seguintes fases:
 - a) Entrega, apreciação e seleção de candidaturas;

- b) Apresentação, apreciação e negociação de propostas;
 - c) Escolha do adjudicatário.
2. Ao presente procedimento aplica-se o regime previsto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e, subsidiariamente, o Código dos Contratos Públicos e o Código do Procedimento Administrativo.

ARTIGO 5.º

Esclarecimentos

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, no que respeita a aspetos relacionados com a fase de qualificação, devem ser solicitados, pelos interessados, por escrito, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das candidaturas.
2. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, no que respeita a aspetos relacionados com a fase de apresentação, apreciação e negociação de propostas, devem ser solicitados, pelos interessados, por escrito, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
3. O pedido de esclarecimentos deve ser feito por escrito e remetido à Comissão a que se refere o artigo 99.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, por via postal ou por endereço eletrónico, para os contactos previstos no n.º 1 do artigo 2.º, devendo os interessados indicar o endereço no qual pretendem receber as respostas aos esclarecimentos.
4. Os esclarecimentos serão prestados pela Comissão, por escrito, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para apresentação das candidaturas ou das propostas, consoante o caso aplicável.
5. Os esclarecimentos serão juntos às peças patentes no procedimento, prevalecendo sobre estas em caso de divergência, e publicitados no sítio da Internet www.turismodeportugal.pt, bem como notificados aos interessados que procederam ou venham a proceder ao levantamento das peças do procedimento, para o endereço por eles indicado nos termos do n.º 2.
6. A falta de prestação dos esclarecimentos no prazo previsto no número anterior poderá conduzir à prorrogação do prazo de entrega das candidaturas ou das propostas, consoante o caso.

ARTIGO 6.º

Inspeção do local

1. Até à data-limite de apresentação das propostas, os interessados poderão visitar o local objeto do contrato a celebrar e nele efetuar todos os reconhecimentos que entendam necessários à elaboração da sua proposta, tendo em consideração que o concorrente não poderá invocar o desconhecimento das condições do local para se exonerar das suas responsabilidades.
2. Para o efeito previsto no número anterior, os interessados deverão solicitar as visitas através de endereço eletrónico, ou por telefone, com antecedência de dois dias úteis, para os contactos a seguir indicados: endereço eletrónico: info@turismodeportugal.pt, e telefone: 211 140 200.

ARTIGO 7.º

Contagem dos prazos

Os prazos estabelecidos no presente Programa do Concurso contam-se nos termos previstos no artigo 470.º do Código dos Contratos Públicos ("CCP").

ARTIGO 8.º

Candidatos

1. Podem apresentar candidaturas as pessoas singulares, ou coletivas, que não se encontrem em nenhuma das situações referidas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos, e que pretendam exercer no locado a atividade hoteleira, e desde que possuam capacidade técnica e financeira para o contrato a celebrar, nos termos previstos no artigo 10.º.
2. Apenas os candidatos selecionados na fase de candidaturas podem apresentar propostas.

CAPÍTULO II

ENTREGA, APRECIAÇÃO E SELECÇÃO DE CANDIDATURAS

ARTIGO 9.º

Apresentação das candidaturas

1. As candidaturas devem ser apresentadas até às 17 horas do 40.º (quadragésimo) dia a contar da data da publicação do anúncio relativo ao presente procedimento no sítio da internet www.turismodeportugal.pt.
2. Os documentos que constituem as candidaturas devem ser encerrados em invólucro opaco e fechado:
 - a) No rosto do qual se deve:
 - i) Indicar a designação do procedimento e do Proprietário Adjudicante – xxxxxxxxxxxxxxxx;
 - ii) Ser escrita a palavra «Candidatura», indicando-se o nome ou a denominação social do candidato ou, se for o caso, dos membros do agrupamento candidato, e a designação do procedimento.
 - b) Que deve ser entregue diretamente ou enviado por correio registado para a morada indicada no artigo 2.º, devendo, em qualquer caso, a respetiva receção ocorrer dentro do prazo fixado para a apresentação das candidaturas;
 - c) A receção dos invólucros deve ser registada, anotando-se a data e a hora em que os mesmos são recebidos e, no caso de entrega direta, a identidade das pessoas que a efetuaram, sendo entregue a estas um recibo comprovativo dessa entrega.
3. Quando algum documento destinado à qualificação se encontre disponível na Internet, os candidatos podem, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar o endereço do sítio onde aquele pode ser consultado, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítio e documento dele constante estejam redigidos em língua portuguesa.
4. Se o envio das candidaturas for efetuado pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no n.º 2, os candidatos são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.

ARTIGO 10.º

Critério de seleção de candidaturas

1. São selecionados os candidatos que, reunindo as condições previstas no n.º 1 do artigo 8.º, cumpram os requisitos de capacidade técnica e financeira a que se referem o presente artigo.
2. Constitui requisito mínimo obrigatório de capacidade técnica, a que acresce, no caso das pessoas coletivas, a conformidade do objeto social definido com a atividade de exploração de

empreendimentos turísticos, a experiência na gestão ou exploração de alojamento turístico, demonstrada pela verificação cumulativa dos factos seguintes:

- (i) Exploração ou gestão presente de, pelo menos, dois estabelecimentos de alojamento turístico;
 - (ii) Um dos dois alojamentos turísticos tem, obrigatoriamente, de ser um hotel com a categoria mínima de quatro estrelas, que esteja em funcionamento e a ser explorado ou gerido pelo candidato ou por um dos membros do agrupamento candidato, continuamente, há pelo menos três anos;
 - (iii) O total dos dois empreendimentos / alojamentos turísticos deve ter, no mínimo, 200 quartos.
3. Para demonstrar o preenchimento dos requisitos mínimos de capacidade técnica, o candidato deve instruir a sua candidatura, no caso de se tratar de sociedade comercial, com certidão permanente do registo comercial e, independentemente da respetiva natureza jurídica, com a identificação dos estabelecimentos de alojamento turísticos explorados, incluindo, o número do registo do RNT, data de início desta exploração pelo candidato, localização e breve descrição do local e atividade, tudo contido numa declaração sob compromisso de honra, cuja falsidade gera a exclusão da candidatura no momento em que se detete a falha.
 4. A avaliação dos requisitos mínimos de capacidade financeira dos candidatos é aferida através da verificação da capacidade dos mesmos para a mobilização dos meios necessários ao cumprimento das obrigações resultantes do contrato, efetuada na ótica do curto prazo e na ótica do médio/longo prazo, por referência ao último exercício encerrado relativamente ao ano de apresentação da proposta.
 5. Para a avaliação na ótica do curto prazo será utilizado o rácio da Liquidez Geral (capacidade de pagar os compromissos no curto prazo), nos termos definidos no Anexo 1, com o resultado arredondado às centésimas.
 6. Para a avaliação na ótica do médio/longo prazo será utilizado o rácio de Solvabilidade (capacidade de pagar compromissos de médio/longo prazo), nos termos definidos no Anexo 1, com o resultado arredondado às centésimas.
 7. Para efeitos de aferição da capacidade financeira, as demonstrações financeiras são apresentadas nos termos do Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, na sua redação atual.
 8. Equivale ao preenchimento do requisito mínimo de capacidade financeira referido no presente artigo:
 - a) Apresentação de declaração bancária conforme modelo constante do anexo VI do Código dos Contratos Públicos; ou
 - b) No caso de o candidato ser um agrupamento, um dos membros que o integram ser uma instituição de crédito que apresente documento comprovativo de que possui sede ou sucursal em Estado-Membro da União Europeia, emitido pela entidade que exerça a supervisão bancária nesse Estado.

ARTIGO 11.º

Candidaturas

1. A candidatura deve ser efetuada de acordo com o modelo constante do Anexo 2 ao presente Programa de Procedimento e acompanhada dos seguintes elementos:
 - a) Declaração sob compromisso de honra que se refere o n.º 3 do artigo anterior;
 - b) Certidão permanente do registo comercial, no caso de se tratar de pessoa coletiva, ou Documento de Identificação Pessoal, no caso de se tratar de pessoa singular;

- c) Cópia da declaração de Informação Empresarial Simplificada (IES) entregue para efeitos fiscais, relativa ao último exercício económico, ou as demonstrações financeiras nos termos referidos no n.º 7 do artigo anterior.
- 2. Os documentos referidos nas alíneas a) e c) do número anterior devem ser assinados pelo candidato ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
- 3. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da candidatura apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

ARTIGO 12.º

Apreciação e seleção das candidaturas

- 1. No dia útil imediato ao da data-limite prevista no n.º 1 do artigo 9.º, a Comissão, em sessão privada, procede à apreciação e seleção das candidaturas, excluindo os candidatos que:
 - a) Não tenham entregue as candidaturas no prazo fixado;
 - b) Não acompanhem as candidaturas dos documentos exigidos no artigo anterior;
 - c) Incluam nas candidaturas qualquer referência indiciadora dos termos da proposta a apresentar;
 - d) Não cumpram qualquer um dos requisitos de capacidade técnica ou financeira previstos no presente Programa.
- 2. Os candidatos que cumpram os requisitos previstos no número anterior são todos selecionados.
- 3. Os candidatos são notificados, sendo aos excluídos indicado o motivo da sua exclusão, para se pronunciarem, por escrito, no prazo de 5 dias, ao abrigo do direito de audiência prévia.

CAPÍTULO III

APRESENTAÇÃO, APRECIAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS

ARTIGO 13.º

Convite para apresentação das propostas

- 1. Os candidatos selecionados são convidados para apresentar proposta.
- 2. O convite será formulado simultaneamente, por carta registada, a todos os candidatos selecionados.
- 3. No convite constam, designadamente, os seguintes elementos:
 - a) Referência ao anúncio;
 - b) Hora e data-limite da receção das propostas;
 - c) Elementos que devem ser indicados nas propostas e documentos que a acompanham;
 - d) Modo de apresentação das propostas;
 - e) Local de entrega das propostas e respetivo horário de funcionamento;
 - f) Critério de adjudicação a que se refere o artigo 21.º.
 - g) Prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as propostas.

ARTIGO 14.º

Apresentação das propostas

- 1. O prazo para apresentação das propostas é de 15 dias, a contar da data do envio do convite.

2. Apenas serão admitidas as propostas recebidas no endereço referido no n.º 1 do artigo 2.º até às 17h00m do último dia do prazo referido no n.º 1 do presente artigo.
3. As propostas podem ser entregues em mão ou enviadas por correio registado com aviso de receção para a morada indicada no artigo 2.º.
4. Corre por conta dos concorrentes o risco de atrasos na entrega das propostas, nomeadamente o risco de atraso do correio, não sendo admitidas quaisquer reclamações com fundamento em tais atrasos.

ARTIGO 15.º

Elementos e documentos das Propostas

1. A proposta é constituída, sob pena de exclusão, pelos seguintes documentos:
 - a) Declaração sob compromisso de honra de que o concorrente não se encontra em nenhuma das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos, conforme Anexo 3;
 - b) Proposta – Montante da Renda Mensal, elaborada de acordo com o modelo que consta do Anexo 4, que não pode ser inferior ao valor definido no n.º 1 da Cláusula 5.ª do Caderno de Encargos.
2. As propostas e os documentos que as acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa e devem ser assinadas pelo concorrente ou seu representante que tenha poderes para o obrigar.
3. O concorrente tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
4. As propostas devem respeitar os termos e condições previstos no Caderno de Encargos, sob pena de exclusão.
5. O concorrente fica obrigado a manter a sua proposta durante um período de 120 dias contado da data-limite para a sua entrega.

ARTIGO 16.º

Modo de apresentação das propostas

As propostas elaboradas nos termos definidos nos artigos 3.º e 15.º, e os documentos que as acompanham, são apresentadas num único invólucro opaco e fechado em cujo rosto se identifica o procedimento e se escreve a expressão “*Proposta*” e o nome ou denominação do concorrente.

ARTIGO 17.º

Sessão de abertura das propostas

As propostas são abertas pela Comissão, em sessão privada, no dia útil imediato ao da data-limite para a respetiva apresentação, no local indicado no n.º 1 do artigo 2.º.

ARTIGO 18.º

Admissão e exclusão das propostas

1. A Comissão exclui as propostas:
 - a) Que não tenham sido recebidas no prazo fixado;
 - b) Que não contenham os elementos previstos nos números 1 e 2 do artigo 15.º;
 - c) Que violem o estabelecido no Caderno de Encargos.
2. Os concorrentes cujas propostas tenham sido excluídas, são notificados para se pronunciarem, por escrito, no prazo de 5 dias, ao abrigo do direito de audiência prévia.

3. A sessão de negociação não poderá ocorrer antes de decorrido o prazo para a realização da audiência prévia.

ARTIGO 19.º

Negociação

1. Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas, são simultaneamente notificados, com uma antecedência mínima de 5 dias, da data, hora e local da sessão de negociação, e ainda para apresentar os documentos comprovativos de que têm a situação tributária, contributiva e declarativa junto do Registo Central de Beneficiário Efetivo (RCBE) regularizadas, ou prestar consentimento ao Turismo de Portugal, I.P., para verificar as referidas situações, sob pena de não poderem participar na sessão de negociação.
2. Caso seja dado consentimento ao Turismo de Portugal, I.P., nos termos do número anterior a informação terá de estar disponível, para consulta, no dia da sessão de negociação.
3. As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade adjudicante do que as inicialmente apresentadas.

ARTIGO 20.º

Objeto e formato da negociação

1. É objeto de negociação o valor de renda, o qual terá por base o valor proposto mais elevado.
2. As negociações decorrem no mesmo período e separadamente com cada um dos concorrentes, de forma a assegurar idênticas oportunidades de propor, aceitar e contrapor alterações às respetivas propostas.
3. As negociações são realizadas até ao máximo de três sessões, sendo comunicado a todos os concorrentes, em conjunto, o resultado obtido em cada sessão.
4. Cada sessão de negociação tem por base o valor de renda mais elevado, apurado na sessão anterior.
5. Das sessões de negociação são lavradas atas, das quais constam a identificação dos concorrentes e dos seus representantes legais e o resultado final das negociações.
6. As atas são assinadas pelos membros da comissão e pelos concorrentes ou pelos seus representantes legais.
7. As propostas que não sejam alteradas na sessão de negociação, bem como as entregues pelos concorrentes que não compareçam à sessão, são consideradas, para efeitos de apreciação, nos termos em que inicialmente foram apresentadas.

CAPÍTULO IV ADJUDICAÇÃO

ARTIGO 21.º

Critério de adjudicação

1. A adjudicação é feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade monofator, em que o único fator a considerar é o valor mais alto do montante da Renda Mensal, único elemento submetido à concorrência.
2. Em caso de empate será adjudicada a proposta que obtenha maior pontuação no fator valor da renda, e persistindo, ainda assim, a situação de empate, será realizado um sorteio, presencial,

em condições de igualdade e transparência, sendo os concorrentes notificados pela entidade adjudicante da data, hora e local da realização do sorteio.

ARTIGO 22.º

Adjudicação

1. A entidade competente, com base no relatório final elaborado pela Comissão, adjudica a proposta mais vantajosa.
2. A decisão sobre a adjudicação é notificada a todos os concorrentes.
3. O adjudicatário é também notificado para, no prazo de 5 dias, apresentar, sob pena de a adjudicação ficar sem efeito:
 - a) Os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos;
 - b) Fotocópia dos documentos de identificação e da certidão permanente do registo comercial, no caso de pessoa coletiva;
 - c) Comprovativos a que se refere o n.º 1 do artigo 19.º;
 - d) Declaração conforme modelo constante do Anexo 5.

ARTIGO 23.º

Causas de não adjudicação e anulação

1. Não há lugar à adjudicação, designadamente, nos seguintes casos:
 - a) Quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou composição do imóvel objeto do contrato de arrendamento;
 - b) Sejam prestadas falsas declarações, falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os concorrentes.
2. No caso de o imóvel já ter sido adjudicado e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
3. A adjudicação considera-se, ainda, anulada caso não sejam entregues, no prazo fixado, os documentos referidos no n.º 3 do artigo anterior.
4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o arrendamento ser adjudicado ao concorrente que tenha apresentado a proposta classificada no lugar imediatamente inferior, exceto no caso de conluio.