



### REGULAMENTO

#### CONCURSO PÚBLICO

#### ALFANDEGATUR – EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALFÂNDEGA DA FÉ, E.M.

#### REGULAMENTO

##### Capítulo I

##### Disposições Comuns Preliminares

##### Artigo 1.º

##### (Objecto)

1 – O presente Regulamento tem por objecto:

Opção I: Celebração de um contrato de compra e venda de todo o património da ALFANDEGATUR – EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALFÂNDEGA DA FÉ, E.M., sujeitando essa alienação à condição de cumprimento, por parte da entidade adjudicante, de obrigações constantes do presente Regulamento.

Opção II: Definição dos termos em que se procederá à alienação de um mínimo de 60% do capital social da empresa ALFANDEGATUR – EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALFÂNDEGA DA FÉ, E.M., detido pelo sócio único Município de Alfândega da Fé.

2 – O presente concurso é aberto na sequência do processo de reestruturação da ALFANDEGATUR – EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALFÂNDEGA DA FÉ, E.M., por força da aplicação do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, e no cumprimento das deliberações da Assembleia Municipal de 23.02.2013, e da Assembleia Geral da ALFANDEGATUR de 11.05.2014, e implica a assunção, pelo Co-Contratante, de um conjunto de direitos e de deveres decorrentes da execução do contrato a celebrar, nos termos previstos no presente Regulamento.

##### Artigo 2º

##### (Valor Base)

1. O preço pela aquisição de todos os imóveis da ALFANDEGATUR (opção I) é de €1.800.000,00. O valor de compra dos imóveis destina-se a amortizar a dívida a credores (banca e fornecedores) da ALFANDEGATUR, sendo transmitidos os bens totalmente livres de ónus ou encargos; em alternativa ao pagamento do preço de aquisição dos imóveis, o concorrente pode optar pela assunção da dívida (passivo) da ALFANDEGATUR (banca, fornecedores e outros credores), até ao montante de €1.800.000,00, transmitindo-se neste caso os imóveis com os respetivos ónus ou encargos (hipotecas) pelo valor nominal de € 1,00 (um euro).

2. Pela alienação de pelo menos 60% do capital social da empresa (opção II), o adquirente, que assume a qualidade de sócio, deve fazer uma entrada na empresa no valor mínimo de €200.000,00.

##### Artigo 3º

##### (Critério de adjudicação e modelo de avaliação das propostas)

1 – O critério de adjudicação é o da proposta economicamente mais vantajosa.

2 – As propostas são avaliadas de acordo com o seguinte modelo, integrado pelo disposto nos artigos seguintes, composto pelos seguintes fatores de avaliação:

- a) Valor de aquisição do património ou, em alternativa, a assunção da dívida da ALFANDEGATUR até ao montante de €1.800.000,00 (se o concorrente escolher a opção de aquisição do património da ALFANDEGATUR – Opção I);
- b) Valor da entrada pela aquisição de €60% do capital social (se o concorrente optar pela aquisição de capital social da empresa - Opção II);

- c) Projeto de investimento de forma a tornar o hotel rentável: atualmente o Hotel dispõe de 25 unidades de alojamento (vulgo quartos e suites), devendo ter no mínimo 50 unidades para ser economicamente rentável;
- d) Experiências profissionais e actividades económicas mais relevantes do concorrente.

3 - Os critérios supra referidos serão apreciados na sua globalidade, devendo os concorrentes apresentar toda a informação pertinente que permita valorizar a sua proposta, podendo o júri do procedimento, sempre que necessário, solicitar informações adicionais.

#### Artigo 4º

##### (Do Estabelecimento Turístico Hotel & SPA Alfândega da Fé)

1 – O estabelecimento turístico Hotel SPA é composto de 25 unidades de alojamento, receção, zonas de uso comum, dois bares, restaurante, sala polivalente, cozinha, lavandaria, SPA exterior, etc., ocupando uma área total de 9.990 m<sup>2</sup> (sendo que a área coberta é de 2.140,62 m<sup>2</sup>, e a área descoberta é de 7.849,38 m<sup>2</sup>), com o número de matriz 889, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Alfândega da Fé, sob o nº 372.

2 – O contraente privado fica investido no poder de explorar o estabelecimento turístico Hotel & SPA, que abrange todos os equipamentos indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento.

#### Artigo 5º

##### Da Gestão, exploração e manutenção do SPA interior

1. A gestão, exploração e manutenção do SPA interior, propriedade do Município, que até à presente data tem estado a cargo da Empresa Municipal Alfandegatur, E.M., continuará a cargo desta, ou do adjudicatário que tenha optado pela aquisição do património da empresa.

2. Os concorrentes devem apresentar uma proposta de exploração com uma renda mensal, ou, em alternativa, de aquisição, sendo que, neste último caso, o preço base de aquisição é de €738.000,00.

3. Os serviços de massagens e outros tratamentos de bem-estar, que se realizam no piso inferior do SPA, foram externalizados, como medida de otimização dos recursos, no que respeita aos custos associados e à melhoria da qualidade desses serviços.

#### Capítulo II

**Opcão I: Celebração de um contrato de compra e venda de todo o património da ALFANDEGATUR – EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALFÂNDEGA DA FÉ, E.M., sujeitando essa alienação à condição de cumprimento, por parte da entidade adjudicante, de obrigações constantes do presente Regulamento.**

#### Artigo 6º

##### Contrato

1. Todo o património da ALFANDEGATUR (bens móveis e imóveis, incluindo marcas) será transferido para o co-contratante, mediante a celebração dos respetivos contratos de compra e venda e registos na Conservatória competente.

2. Como decorre da lei geral, a transferência do património da ALFANDEGATUR implica a transferência para o adquirente a posição do empregador nos contratos de trabalho dos respetivos trabalhadores.

3. O valor pela aquisição de todos os imóveis da ALFANDEGATUR destina-se a amortizar toda a dívida da empresa (banca e fornecedores), sendo os bens transferidos livres de quaisquer ónus ou encargos. Caso o concorrente tenha optado, em alternativa, pela assunção da dívida da ALFANDEGATUR, até ao montante de €1.800.000,00, os bens são transferidos com os respetivos ónus ou encargos (hipotecas) sendo, nesse caso, a transmissão feita pelo valor de € 1,00 (um euro).

#### Artigo 7º

##### (Deveres do adjudicatário)

São condições especiais para aquisição do património da empresa:

- a) Manter e utilizar a marca/logotipo “Hotel & SPA Alfândega da Fé” no âmbito da exploração do estabelecimento turístico;
- b) Na abertura de concursos de recrutamento de pessoal, criar condições de preferência a candidatos que residam no Concelho de Alfândega da Fé, salvo se aqueles não reunirem as aptidões profissionais adequadas ao(s) posto(s) de trabalho a ocupar; neste último caso, os trabalhadores deverão, preferencialmente, fixar-se no concelho de Alfândega da Fé.

c) Explorar o estabelecimento turístico em moldes que confirmam padrões de qualidade do serviço adequados à classificação da unidade, atuando sempre de forma que a unidade hoteleira mantenha a classificação mínima de 4\*\* (quatro estrelas).

### Capítulo III

#### **Opção II: Definição dos termos em que se procederá à alienação de um mínimo de 60% do capital social da empresa ALFANDEGATUR – EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALFÂNDEGA DA FÉ, E.M., detido pelo sócio único Município de Alfândega da Fé.**

#### Artigo 8º

Da Alfandegatur, Empresa de Desenvolvimento Turístico de Alfândega da Fé, E.M.

1. A Alfandegatur, Empresa de Desenvolvimento Turístico de Alfândega da Fé, E.M., é uma empresa municipal de capitais públicos, e rege-se pelos seus Estatutos, e pelo Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais (Lei n.º 50/2012, de 29 de Dezembro).
2. O capital estatutário da Alfandegatur, Empresa de Desenvolvimento Turístico de Alfândega da Fé, E.M. é de €819.940,00, correspondente a 163.988 ações, com o valor unitário de €5,00.

#### Artigo 9º

Da decisão de alienação da participação social do Município de Alfândega da Fé

1. O Município de Alfândega da Fé tomou a decisão de alienação da sua participação social na Alfandegatur – Empresa Municipal de Desenvolvimento Turístico de Alfândega da Fé, E.M., por deliberação da Assembleia Municipal de 23.02.2013, e no cumprimento das determinações legais constantes do **Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais**, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 29 de Dezembro.
2. No presente procedimento (opção II) o município de Alfândega da Fé pretende alienar, pelo menos, 60% do capital social detido na empresa ALFANDEGATUR.

#### Artigo 10º

(Condições especiais)

Aplica-se o disposto no art. 7º do presente Regulamento.

#### Artigo 11º

(Transformação da forma societária da empresa)

A alienação de pelo menos 60% do capital social da empresa municipal Alfandegatur, determinará a transformação da mesma noutra tipo societário, previsto no Código das Sociedades Comerciais.

### Capítulo IV

#### Do Procedimento de Adjudicação

#### Artigo 12º

(Peças que constituem o processo)

1 – O processo relativo ao presente Procedimento é composto pelos seguintes documentos:

- a) Anúncio de abertura do Procedimento;
- b) Regulamento do Procedimento;
- c) Estatutos da Alfandegatur – Empresa Municipal de desenvolvimento Turístico de Alfândega da Fé, E.M.;
- d) Livro de Registo de Ações;
- e) Relatórios e Contas dos últimos três anos (2011, 2012 e 2013);
- f) Balancetes;
- g) Inventário;

- h) Lista de postos de trabalho atualmente ocupados na ALFANDEGATUR;
- i) Certidão Permanente da ALFANDEGATUR;
- j) Certidões de Registo Predial dos imóveis que integram o património da ALFANDEGATUR;
- k) Modelo de proposta propriamente dita;

2 – Devem ser integrados no processo relativo ao presente Procedimento os documentos que contenham os erros e omissões aceites, os esclarecimentos e as rectificações.

#### Artigo 13º

(Fases do procedimento)

O Procedimento compreende as seguintes fases:

- a) Abertura do Procedimento;
- b) Apresentação de propostas;
- c) Ato público;
- d) Avaliação das propostas;
- e) Contrato.

#### Artigo 14º

(Anúncio do Procedimento)

1. O Procedimento é sujeito a anúncio publicado na página eletrónica do Município de Alfândega da Fé e divulgado pela newsletter do município.

2. O Procedimento considera-se aberto no dia da sua publicação.

#### Artigo 15º

(Júri do Procedimento)

1. O Procedimento é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal de Alfândega da Fé, composto por 3 (três) membros efetivos e 2 (dois) suplentes, na qual se identifica o respetivo Presidente, Primeiro Vogal Efetivo, Segundo Vogal Efetivo, Primeiro Vogal Suplente e Segundo Vogal Suplente.

2 – No exercício das competências previstas na lei e nas peças do presente Procedimento, o júri pode solicitar o apoio de entidades com conhecimentos específicos das matérias envolvidas nas decisões que estejam em causa.

4 – Ao Júri competirá:

- a) Proceder aos esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do Procedimento;
- b) Proceder à apreciação das propostas;
- c) Elaborar o relatório de análise das propostas;
- d) Conduzir o ato público para avaliação das propostas.

#### Artigo 16.º

(Concorrentes)

Podem apresentar propostas sociedades comerciais e agrupamentos de sociedades comerciais, bem como pessoas singulares, individualmente ou em grupo.

#### Artigo 17.º

(Consulta e aquisição das peças do Procedimento)

As peças do procedimento encontram-se disponíveis na página eletrónica do Município de Alfândega da Fé.

#### Artigo 18.º

(Esclarecimentos)

1. A prestação dos quaisquer esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do Procedimento cabe ao júri do procedimento, ficando aqueles disponibilizados no respetivo link da publicitação do concurso, do site do município (<http://www.cm-alfandegadafe.pt/>).
2. O Júri do Procedimento está legitimado a fornecer quaisquer outros documentos solicitados pelos concorrentes.

#### Artigo 19.º

(Prazo de apresentação das propostas)

- 1 – O procedimento mantém-se aberto pelo período necessário até que sejam apresentadas propostas válidas.
2. Caso até ao dia 15º ou último dia de cada mês sejam apresentadas propostas, no dia útil imediato serão as mesmas abertas em ato público a realizar nos termos do disposto no art. 24º do presente Regulamento.

#### Artigo 20º

(Envio das propostas)

- 1 – Os concorrentes podem enviar as propostas em formato digital para o email: [concurso.alfandegatur.2015@gmail.com](mailto:concurso.alfandegatur.2015@gmail.com), cujos documentos devem estar encriptados com password. A password será fornecida ao júri do procedimento pelos concorrentes ou seus representantes, no ato público de abertura das propostas (artigo 23º, nº 2 do Presente Regulamento).
- 2 – As propostas em formato papel podem ser entregues na sede do Município, as quais são devidamente registadas, anotando-se a data e hora em que as mesmas são recebidas, o número de ordem de apresentação e, no caso de entregas diretas, a identidade e morada das pessoas que as entregam, devendo iguais anotações ser feitas pelo serviço de receção nos invólucros exteriores que as contêm, e ainda ser entregue ao apresentante um documento comprovativo da receção da proposta.
- 3 - Podem ser apresentadas propostas variantes, devendo os concorrentes indicar expressamente qual a proposta base.

#### Artigo 21º

(Constituição da proposta)

- 1 – A proposta é constituída:
  - a) Pela proposta propriamente dita, elaborada conforme o modelo que constitui o anexo I ao presente Regulamento;
  - b) Pelos documentos que integram a proposta propriamente dita, identificados no anexo II ao presente Regulamento;
  - c) Por documento emitido pelo concorrente, designando um representante efetivo, bem como um suplente, com indicação expressa dos poderes que lhes são conferidos, que deverão incluir a assinatura e revisão da proposta, e com as assinaturas reconhecidas nos termos legais.
- 2 – A proposta deve ainda conter outros documentos demonstrativos das experiências profissionais e actividades económicas mais relevantes do concorrente.
- 3 - A proposta e os documentos que a integram devem ser assinados pelo concorrente ou seu representante.

#### Artigo 22.º

(Idioma)

- 1 - A proposta, sem prejuízo do disposto nos números seguintes, deve ser redigida em língua portuguesa.
- 2 – Os documentos relativos à capacidade económica, financeira e técnica dos concorrentes podem ser apresentados noutro idioma, desde que acompanhados de tradução assinada pelo representante designado.
- 3 – Na situação prevista no número anterior, os concorrentes aceitam, sem qualquer reserva, a prevalência da tradução sobre os respetivos originais.

#### Artigo 23.º

(Data e local de realização do Ato Público)

1. O ato público realiza-se na sede do Município de Alfândega da Fé, pelas **10 horas do primeiro dia útil subsequente à apresentação de propostas, nos prazos indicados no art. 20º, nº 2.**

2. No início do ato público, os concorrentes ou seus representantes fornecem ao Júri do Procedimento as **passwords** para efeitos de abertura das propostas enviadas em formato digital.

3. Os concorrentes ou seus representantes poderão apresentar reclamação dos atos praticados pelo Júri, cabendo à Câmara Municipal a decisão final em sede de recurso.

#### Artigo 24.º

(Exclusão de propostas)

1. São excluídas as propostas que não contenham a identificação do concorrente.

2. O júri do procedimento pode propor à entidade adjudicante a exclusão de qualquer proposta que não reúna quaisquer outros elementos que torne impossível a sua avaliação.

### Capítulo IV

#### Disposições Comuns Finais

#### Artigo 25.º

(Despesas com a celebração do contrato)

Constituem encargos do adjudicatário todas as despesas inerentes à celebração do(s) contrato(s).

#### Artigo 26.º

(Resolução Amigável de Litígios)

Em caso de divergência entre as Partes relativamente à interpretação ou execução do Contrato, as Partes comprometem-se reciprocamente a estabelecer entre si contactos no sentido da resolução amigável da mesma.

#### Artigo 27.º

(foro)

Em caso de litígio, será competente o Tribunal Judicial com competência territorial em função da localização do Hotel.

#### Artigo 28.º

#### Informações Adicionais e Importantes

No presente procedimento, é comunicado a todos os interessados:

- a) A Alfandegatur prevê, durante o mês de janeiro de 2015, a externalização do serviço de restauração e bar, como medida de racionalização de custos e eficiência económica, bem como de melhoria da qualidade e eficácia do serviço prestado;
- b) A Alfandegatur tem em curso um investimento, a realizar no Hotel, de eficiência energética, o que vai permitir reduzir consideravelmente os custos de energia.

Alfândega da Fé, 12 de janeiro de 2015

A Presidente da Câmara Municipal



Dr<sup>a</sup>Berta Nunes, 12-01-2015

Berta Ferreira Milheiro Nunes

mf

## ANEXO I

## Modelo de Proposta Propriamente Dita

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 regulamento relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de concurso público que tem como objecto:

**Opção I: Celebração de um contrato de compra e venda de todo o património da ALFANDEGATUR – EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALFÂNDEGA DA FÉ, E.M., sujeitando essa alienação à condição de cumprimento, por parte da entidade adjudicante, de obrigações constantes do presente Regulamento.**

Ou

**Opção II: Definição dos termos em que se procederá à alienação de um mínimo de 60% do capital social da empresa ALFANDEGATUR – EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DE ALFÂNDEGA DA FÉ, E.M., detido pelo sócio único Município de Alfândega da Fé.**

Declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do regulamento, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

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

**a) Declaração onde se encontra indicada a escolha de uma das opções que constituem o objeto do presente procedimento (Opções I ou II);**

**b) Declaração onde se encontra indicado o Investimento previsto na área do hotel SPA com o objectivo de tornar o equipamento mais rentável;**

**c) Declaração onde se encontram indicadas as experiências profissionais e actividades económicas mais relevantes;**

**d) Documentos de identificação completa e actualizada do concorrente;**

**e) [Outros documentos pertinentes que favoreçam a proposta...]**

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 - 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.

5 - Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se a apresentar quaisquer outros documentos pertinentes.

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

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

(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.

ANEXO II

Identificação dos documentos que integram a proposta propriamente dita

- a) Declaração onde se encontra indicada a escolha de uma das opções que constituem o objeto do presente procedimento (Opções I ou II);
- b) Declaração onde se encontra indicado o Investimento previsto na área do hotel SPA com o objectivo de tornar o equipamento mais rentável;
- c) Declaração onde se encontram indicadas as experiências profissionais e actividades económicas mais relevantes;
- d) Documentos de identificação completa e actualizada do concorrente;
- e) [Outros documentos pertinentes que favoreçam a proposta...]