



MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO  
**CÂMARA MUNICIPAL**

---

**EDITAL Nº 015 /2018**

**PROCEDIMENTO DE VENDA POR PROPOSTA EM CARTA FECHADA DO  
COMPLEXO TURÍSTICO DE VILA VELHA DE RÓDÃO**

**Dr. Luís Miguel Ferro Pereira**, Presidente da Câmara Municipal do Concelho de Vila Velha de Ródão, torna público que:

A Câmara Municipal, na reunião realizada em 09/02/2018, deliberou aprovar o procedimento para a venda do Complexo Turístico de Vila Velha de Ródão, sito na Rua Comendador João Martins, Vila Velha de Ródão, nas seguintes condições:

**1. Objeto do Procedimento**

- a) O presente procedimento tem por objeto a venda mediante apresentação de propostas em carta fechada do “Complexo Turístico de Vila Velha de Ródão”, sito na Rua Comendador João Martins, Vila Velha de Ródão;
- b) Integram o Complexo Turístico uma unidade de Hospedagem, Restaurante e Bar, e campos de ténis, com as seguintes áreas:
  - i) Área Total do Terreno: 7.580 Mt2
  - ii) Área Bruta Privativa: 1.679,53 Mt2
  - iii) Área Bruta Construção: 1.857,30 Mt2
  - iv) Área Bruta Dependente: 177,30Mt2
  - v) Área Implantação: 1.116,44 Mt2,

que vai ser separada do atual prédio na matriz predial urbana da freguesia de Vila Velha de Ródão sob o artigo 3801, descrito na conservatória do registo predial com o número 5140 da mesma freguesia;

- c)A venda do “Complexo Turístico” compreende o estabelecimento e o imóvel onde o mesmo funciona;
- d)O alojamento local, o restaurante e Bar encontram-se licenciados por alvarás de funcionamento, emitidos pela Câmara Municipal.

**2. Participação**

- a) Podem participar na apresentação de propostas todos os interessados, pessoas singulares ou coletivas de acordo com as seguintes diretrizes:
-



MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO  
**CÂMARA MUNICIPAL**

---

- a. Pessoas Singulares apresentarão a proposta em nome próprio, com o n.º do seu Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade e Número de Identificação Fiscal, ou através de um seu representante que possua procuração bastante, do que juntará fotocópia;
- b. No caso de pessoas coletivas, os seus representantes deverão estar devidamente credenciados com poderes bastantes para o ato, juntando documentação comprovativa desse facto.

### **3. Esclarecimento de dúvidas**

Os interessados podem pedir esclarecimentos sobre a interpretação do procedimento até ao segundo terço do prazo para apresentação das propostas, dirigidas ao júri do procedimento, devendo este responder no prazo de dois dias úteis após o conhecimento das questões apresentadas.

### **4. Apresentação de propostas em carta fechada**

- a) As propostas, escritas, serão entregues no Edifício dos Paços do Concelho da Camara Municipal de Vila Velha de Ródão, no Serviço de Atendimento ao Público, até às 17:00 h do dia **16 de março de 2018**;
  - b) As propostas devem ser apresentadas em carta fechada, lacrada ou por qualquer outro meio tornada inviolável, com identificação exterior do proponente e do procedimento;
  - c) As propostas, devidamente assinadas, serão apresentadas com os seguintes elementos:
    - a. Identificação do proponente
    - b. Proposta de preço, em euros, por extenso e em numerário, prevalecendo o montante apresentado por extenso em caso de divergência;
    - c. Indicação do plano de investimento que o interessado se propõe fazer no imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos subsequente à aquisição, bem como a divisão do investimento pelos anos em que o mesmo deva ocorrer;
    - d. Declaração, sob compromisso de honra, de que será dado cumprimento à obrigação referida no n.º 14;
    - e. Programa base da intervenção a realizar no imóvel ao longo do prazo proposto para investimento e referido em c.:
-



MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO  
**CÂMARA MUNICIPAL**

---

- i. Detalhe do tipo de obra e materiais utilizados,
- ii. A classificação que pretende obter para o estabelecimento,
- iii. Pormenorizando os aspetos que considere valorizáveis da intervenção proposta, nomeadamente tipo de acabamentos, mobiliário e decoração.

**5. Normas de elaboração da proposta**

- a) Na elaboração da proposta deverão ser utilizados os modelos constantes do anexo I;
- b) Para além dos elementos referidos na alínea c) do ponto 4 e do anexo referido na alínea anterior, poderão os interessados juntar todos os elementos que considerem pertinentes para melhor esclarecimento do plano que pretendem executar.

**6. Preço Base**

- a) O preço mínimo que os interessados podem propor é de 350.000,00€ (trezentos e cinquenta mil euros);
- b) O valor mínimo a considerar para o investimento será de 200.000,00€ (duzentos mil euros)
- c) Não serão admitidas propostas com valores de aquisição e de investimentos inferiores aos referidos em a) e b).

**7. Entidade que vai analisar as propostas**

As propostas serão analisadas e hierarquizadas por uma comissão composta por três técnicos da autarquia, integrada por:

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, Maria Fernanda Ferreira da Silva Neves, na qualidade de Presidente, e Técnicos Superiores José Manuel Pires e Maria Adelina Ferreira Pinto, na qualidade de Vogais efetivos, substituindo o primeiro a Presidente em caso de impedimento desta. Para vogais suplentes são designados os técnicos Luís Filipe Brazão de Nóbrega e Paula Proença.

**8. Análise das Propostas**

- a) As propostas serão avaliadas com base no preço, no investimento e prazo de execução do mesmo e ainda no tipo de obra e na qualidade do projeto apresentado.
    - i) O preço de aquisição proposto terá um peso percentual de 40% do total da proposta de avaliação.
    - ii) O Investimento, será avaliado em função dos anos propostos para a execução do mesmo e terá um peso de 50% do total da proposta de avaliação
-



**MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

iii) O fator qualidade do projeto, terá um peso de 10% do total da avaliação e será avaliado de acordo com o interesse que o mesmo demonstre na proposta apresentada.

iv) As condições de avaliação e seriação das propostas serão calculadas de acordo com a seguinte expressão, nos termos dos anexos II e III:

$$\text{Valor Final (\% )} = ((\text{Valor Proposto} / \text{Total Propostas}) \times \text{Peso \%}) + ((\text{Investimento} / \text{N}^\circ \text{ anos} / \text{Total Investimento ano}) \times \text{Peso\%}) + ((\text{Fator Qualidade} / \text{Total Fator Qualidade}) \times \text{Peso \%})$$

b) Será também ponderada a experiência dentro da área a investir, como critério de desempate.

#### **9. Abertura das Propostas**

a) As propostas serão abertas pela Comissão durante a primeira reunião pública do executivo que se realizar após o termo do prazo de receção das mesmas;

b) Após a sua abertura, a comissão dará aos concorrentes um prazo para que possam analisar as propostas e, se for o caso, apresentar reclamação e pedido de afastamento de qualquer proposta que não cumpra os requisitos exigidos neste caderno de encargos;

c) Em caso de reclamação a Comissão reunirá, em sessão reservada, após o que comunicará a sua decisão, da qual existe recurso para o executivo municipal.

#### **10. Escolha do Comprador**

Após análise e hierarquização das propostas, a Comissão comunicará a todos os concorrentes a intenção de venda do imóvel ao proponente colocado em 1.º lugar, para efeitos de audiência prévia. Concluído o procedimento a Comissão apresentará um relatório à Câmara Municipal para efeitos de escolha do cocontratante;

**11.** Após deliberação de venda do imóvel será dado um prazo de **15 (quinze) dia úteis** para que o comprador apresente uma caução, nos termos do modelo constante do anexo I, de montante igual a metade do investimento total previsto, que se destina a garantir a efetivação do mesmo.

#### **12. Celebração do contrato**

a) No prazo máximo de **15 (quinze) dias** úteis após o pagamento da caução referida no número anterior, será o interessado notificado, por escrito, da data e local da celebração do contrato, com a antecedência mínima de 8 dias úteis;



MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO  
**CÂMARA MUNICIPAL**

- 
- b) O arrematante deverá liquidar o Imposto de Selo e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas até à data da celebração do contrato;
- c) Caso o comprador não compareça na data prevista para a celebração do contrato, sem motivo justificativo aceite pela Câmara Municipal, a entrega ficará sem efeito, perdendo a Câmara Municipal executar a caução no valor correspondente a 20% da mesma;
- d) No caso de perda do direito ao Complexo, nos termos dos pontos anteriores, por parte do comprador, a Câmara Municipal pode deliberar notificará a pessoa/entidade que tiver ficado colocada em segundo lugar no procedimento para, estando ainda interessada, proceder à prestação da caução, aplicando-se o disposto nos números anteriores.

**13. Condições de pagamento**

- a) O comprador pagará, no dia da celebração do contrato de compra e venda, a totalidade do preço proposto;
- b) O pagamento referido no número anterior só poderá ser efetuado por cheque visado ou por transferência bancária para a conta do município, devendo neste caso a mesma ser efetuada até à hora da assinatura do contrato;
- c) Caso não seja efetuado o pagamento referido no número anterior, não haverá lugar à assinatura do contrato de compra e venda, e aplicar-se-á o disposto na alínea d) do n.º 12.

**14. Obrigações do proponente**

O proponente obriga-se a:

- a) Manter a atividade do estabelecimento como empreendimento turístico, com oferta de serviços que compreendam, no mínimo, restauração e alojamento, um período não inferior a 10 (dez) anos após a sua abertura ao público;
- b) Cumprir escrupulosamente as obrigações constantes da sua proposta e assumidas com a celebração do contrato de compra e venda.

**15. Regime de Multa**

- a) Caso o comprador não dê cumprimento às obrigações de investimento constantes da sua proposta, fica sujeito a uma multa, a pagar ao Município, no montante de 50% do valor do investimento não realizado, em qualquer das fases indicadas;
- b) O não pagamento da multa dá à Câmara Municipal o direito de acionar a caução prestada, mandando libertar o valor devido.

**16. Libertação da Caução**

**A caução será libertada da seguinte forma:**

---



MUNICÍPIO DE VILA VELHA DE RÓDÃO  
**CÂMARA MUNICIPAL**

- 
- a) Na sua totalidade, logo que realizada a totalidade do investimento;
  - b) O pedido do interessado, que pode ser feito em janeiro de cada ano, relativamente ao montante de investimento realizado no ano transato.

**17. Visita ao Complexo Turístico**

- a) Os interessados em visitar as instalações do Complexo Turístico deverão inscrever-se para o efeito na Câmara Municipal, no serviço de atendimento geral, através do telefone **272540300** ou do endereço eletrónico **geral@cm-vvrodão.pt**, indicando o seu nome e endereço de contacto, após o que serão contactados para agendar a visita ao local;
- b) Os pedidos de visita deverão dar entrada no serviço até ao segundo terço do prazo entre a publicitação do procedimento e a data do ato público de abertura das propostas.

----Para constar e devidos efeitos se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

Paços do Município de Vila Velha de Ródão, 27 de fevereiro de 2018

O Presidente da Câmara Municipal

Dr. Luís Miguel Ferro Pereira

---

## Anexo I

### (Modelo de proposta a apresentar)

\_\_\_\_\_ (indicar nome, morada, profissão, nº do cartão de cidadão e NIF ou identificação da empresa, sede, NIPC, identificação dos representantes legais da mesma), depois de ter tomado conhecimento das “**Condições para a Venda do complexo turístico de Vila Velha de Ródão por proposta em carta fechada**”, vem apresentar a sua proposta, em conformidade com as referidas condições e que compreende os seguintes itens e valores:

- Preço de aquisição do Imóvel: \_\_\_\_\_ (em extenso e em numerário)
- Valor do Investimento: \_\_\_\_\_ (em extenso e em numerário)
- Prazo do Investimento: \_\_\_\_\_ (em anos, referidos em extenso e em numerário)
- Em anexo, junta-se documento com Descritivo do programa base do Investimento a fazer:, de onde consta, nomeadamente:
  - Tipo de Investimento / Empreendimento
  - Classificação Energética
  - Classificação Turística que pretende obter
  - Programa base da intervenção a realizar no imóvel ao longo do prazo proposto para investimento, pormenorizando os aspetos da intervenção proposta, nomeadamente, materiais a utilizar, tipo de acabamentos, mobiliário e decoração
  - \_\_\_\_\_(outros aspetos, julgados relevantes)

O concorrente obriga-se a cumprir as **Condições para a Venda do Complexo Turístico de Vila Velha de Ródão** e a executar os investimentos propostos, nas condições agora apresentadas.

Data: ...../...../.....

Assinatura

(Caso o concorrente seja uma pessoa coletiva a proposta deve ser assinada por quem tenha competência para a representar, juntando-se elementos comprovativos do poder de representação)

**ANEXO II**  
**FÓRMULA DE CÁLCULO DA CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS**

Proponente	Preço Proposto			Investimento					Fator Qualidade			Classificação
	Valor €	Peso %	% Atrib.	Valor €	Investim. / Ano	Peso %	% Atrib.	Nº Anos	Valor	Peso %	% Atrib.	%
		40%	#DIV/0!		#DIV/0!	50%	#DIV/0!		-	10%	#DIV/0!	#DIV/0!
		40%	#DIV/0!		#DIV/0!	50%	#DIV/0!		-	10%	#DIV/0!	#DIV/0!
		40%	#DIV/0!		#DIV/0!	50%	#DIV/0!		-	10%	#DIV/0!	#DIV/0!
		40%	#DIV/0!		#DIV/0!	50%	#DIV/0!		-	10%	#DIV/0!	#DIV/0!
		40%	#DIV/0!		#DIV/0!	50%	#DIV/0!		-	10%	#DIV/0!	#DIV/0!
		40%	#DIV/0!		#DIV/0!	50%	#DIV/0!		-	10%	#DIV/0!	#DIV/0!
<b>TOTAIS</b>	- €		#DIV/0!	- €	#DIV/0!		#DIV/0!	<b>0</b>	-		#DIV/0!	#DIV/0!

Valor Final (%) = ((Valor Proposto / Total Propostas) x Peso %) + (( Investimento/ Nº anos / Total Investimento ano) \* Peso%) + ((Fator Qualidade / Total Fator Qualidade) x Peso %)

ANEXO III (A) QUALIDADE DO PROJETO				
Proponente	Fator de Qualidade			
	<i>Valia do Projeto</i>	<i>Eficiencia Energética</i>	<i>Classificação Turística</i>	TOTAL
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

<b>ANEXO III (B)</b>		
<b>QUALIDADE DO PROJETO</b>		
<b>Descrição</b>		<b>Pontos</b>
<b>Valia do Projeto</b>		
<b>Um programa base para o projeto de arquitetura a desenvolver, no qual deverão informar e justificar a tipologia arquitetónica do novo empreendimento, a forma de aproveitamento do espaço edificado existente (se for o caso), o nº de quartos previsto, o tipo de serviços a prestar, o tipo de materiais, o tipo de equipamentos, os critérios de eficiência e sustentabilidade ambiental, traduzidos nas soluções técnicas, arquitetónicas, materiais e equipamentos a utilizar;</b>		
A	O novo empreendimento corresponde a um empreendimento turístico, nos termos legalmente vigentes;	2
B	O novo empreendimento integra um serviço de restaurante com funcionamento individualizado da componente hoteleira, de forma a ser acessível, autonomamente, por utentes apenas interessados nesse serviço;	2
C	O projeto a executar deverá considerar a manutenção das áreas atualmente afetas à prática do ténis (2 cortes e parede bate-bolas).	1
<b>Integração urbanística e ambiental do projeto;</b>		
A	O projeto, de acordo com definições do PDM Municipal e parecer técnico, contempla a integração urbanística e ambiental, sendo considerado excelente.	5
B	O projeto, de acordo com definições do PDM Municipal e parecer técnico, contempla a integração urbanística e ambiental, sendo considerado bom.	3
C	O projeto, de acordo com definições do PDM Municipal e parecer técnico, contempla a integração urbanística e ambiental, sendo considerado razoável	1
D	O projeto, de acordo com definições do PDM Municipal e parecer técnico, não contempla a integração urbanística e ambiental, sendo considerado insuficiente	0
<b>Articulação do empreendimento com outras estruturas/organizações/entidades relacionadas com a atividade turística, assim como garante uma relação com o contexto cultural, social e económico de Vila Velha de Ródão, nomeadamente através da utilização de produtos e valores materiais e humanos do concelho.</b>		
A	O empreendimento garante a ligação às estruturas turísticas, tais como Turismo do Centro, Naturtejo, e empresários e estruturas locais de turismo.	5
B	O empreendimento garante a ligação ao tecido empresarial local de produtos endógenos e tradicionais	3
C	O empreendimento garante a ligação aos valores materiais e à contratação de recursos humanos do concelho	2
<b>Eficiência Energética</b>		
<b>Os concorrentes deverão indicar o tipo de classe de eficiência energética pretendido para o novo empreendimento, considerando que o tipo e montante de investimento proposto deverá prever as soluções necessárias para a obtenção da maior classificação possível. Esta classificação será aferida após a emissão e apresentação do certificado energético do novo imóvel.</b>		
A	Classe A+	5
B	Classe A	3
C	Classe B	2
D	Classe B-	1
E	Classes Inferiores a B-	0
<b>Classificação Turística</b>		
<b>Os concorrentes deverão indicar o tipo de classificação turística pretendida para o novo empreendimento, considerando que o tipo e montante de investimento proposto deverá prever as soluções necessárias para a obtenção da maior classificação possível. Esta classificação será aferida após a emissão e apresentação do comprovativo emitido pela entidade competente (Turismo de Portugal)</b>		
A	Classificação 5 *****	5
B	Classificação 4 ****	4
C	Classificação 3 ***	3
D	Classificação 2 **	2
E	Classificação 1 *	1
F	Sem Classificação	0