

**PROGRAMA DO CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DOS DIREITOS DE EXPLORAÇÃO TURÍSTICA,
COMO ESTABELECIMENTO HOTELEIRO OU ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL, NA
MODALIDADE DE ESTABELECIMENTO DE HOSPEDAGEM, RESPEITANTES AO IMÓVEL
DENOMINADO «CASA XAVIER», NO MUNICÍPIO DE VILA REI**

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Identificação e objeto

1. A designação do presente procedimento concursal é a seguinte: ***Concurso para a atribuição dos direitos de exploração turística, como estabelecimento hoteleiro ou estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, respeitantes aos imóveis que, conjuntamente, se denominam «Casa Xavier», localizados na Rua D. Mateus de Oliveira Xavier, na freguesia da Fundada, no concelho de Vila de Rei e distrito de Castelo Branco, no âmbito da atividade do Fundo Revive Natureza.***
2. A identificação completa do imóvel, que integra e delimita o direito de exploração a atribuir, consta do Caderno de Encargos e respetivos anexos.
3. O Caderno de Encargos e respetivos anexos contêm os termos, condições e exigências aplicáveis às obras a realizar, bem como à atividade a explorar, após a celebração do contrato, sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares pertinentes.

Artigo 2.º

Direitos sobre os imóveis e entidade adjudicante

1. O imóvel submetido a concurso é propriedade do Município de Vila Rei, que cedeu, ao Fundo Revive Natureza, todos os direitos de uso, gozo e fruição dos imóveis identificados no número anterior, com vista à sua gestão, exclusiva, para os fins previstos no Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, na redação em vigor, e nos regulamentos aprovados pelo Conselho Geral do FRN, nomeadamente para a realização do presente procedimento pré-contratual e para a celebração e execução do contrato de atribuição dos direitos de exploração turística.

2. A Entidade Adjudicante é a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, enquanto sociedade gestora do Fundo Revive Natureza (doravante apenas “FRN”).

3. Sem prejuízo da obrigação de utilização da plataforma eletrónica, nos termos *infra* indicados, os contactos da Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, para efeitos do presente procedimento são os seguintes:

- Morada: Rua Ivone Silva, n.º 6, 8º Dto. (Edifício Arcis) 1050-124 Lisboa

- Endereço eletrónico: revivenatureza@fomento-sgoic.pt

- Telefone: +351 217 815 720

4. As eventuais comunicações escritas por via postal devem indicar no sobrescrito a designação do presente procedimento, devendo as comunicações por *e-mail* ter igual menção nos respetivos assuntos.

Artigo 3.º

Regras imediatamente aplicáveis

Sem prejuízo das regras aplicáveis supletivamente, o presente procedimento pré-contratual rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, na

redação em vigor, e bem assim no REGULAMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE DIREITOS DE EXPLORAÇÃO (em diante apenas “RADE”), aprovado pelo Conselho Geral do FRN, que se encontram disponíveis para consulta no *site* do FRN, disponível em www.revivenatureza.pt.

Artigo 4.º

Aprovação das peças do procedimento

A decisão de contratar, contida na decisão de aprovação das peças do concurso (e elementos de suporte), propostas pela sociedade gestora, resulta da pertinente deliberação do Conselho Geral do FRN, de 5 de julho de 2024.

Artigo 5.º

Contagem de prazos

Os prazos fixados para a apresentação das propostas, bem como outros prazos fixados na fase do concurso são contínuos, não se suspendendo aos sábados, domingos ou feriados, embora se transfiram para o dia útil seguinte, caso terminem num dia que não o seja.

Artigo 6.º

Peças do procedimento

1. As peças do procedimento são as seguintes:

- a)** O Programa do Concurso e seus anexos;
- b)** O Caderno de Encargos e seus anexos.

2. Os anexos ao Programa do Concurso são os seguintes:

- a)** Anexo I - Modelo de Declaração de adesão às regras do procedimento e ao Caderno de Encargos;
- b)** Anexo II - Modelo de Avaliação e Grelha de Pontuação.

3. Os anexos ao Caderno de Encargos são os seguintes:

- a) Anexo I - Certidões do Registo Predial;
- b) Anexo II - Cadernetas Prediais;
- c) Anexo III - Levantamento Topográfico;
- d) Anexo IV - Levantamento Arquitetónico.

4. O processo a que se refere o n.º 1 integra ainda, se for caso disso, as retificações e esclarecimentos que venham a ser prestados.

Artigo 7.º

Plataforma eletrónica

- 1. O *site* do FRN, disponível em www.revivenatureza.pt, contém informações gerais sobre o Fundo Revive Natureza, a sua atividade, legislação e regulamento aplicáveis.
- 2. Através do *site* do FRN pode, ainda, aceder-se à plataforma eletrónica na qual é tramitado o presente concurso.
- 3. As propostas devem ser apresentadas através da plataforma mencionada no número anterior, que contem formulários de preenchimento obrigatório e possibilita o a junção dos documentos que sejam exigidos no concurso.
- 4. Quaisquer decisões e avisos, respeitantes ao concurso, são publicados no *site* do FRN, disponível em www.revivenatureza.pt, e notificados aos interessados que se tenham registado, através de correio eletrónico, para o endereço fornecido aquando do registo na plataforma ou, posteriormente, para o endereço fornecido com o preenchimento dos formulários de proposta.
- 5. A indicação, pelos interessados ou concorrentes, do endereço de correio eletrónico é obrigatória e constitui consentimento, expresse, para que as comunicações escritas da sociedade gestora sejam feitas exclusivamente através desse meio.

6. Após a submissão das propostas passa a utilizar-se, em exclusivo, o endereço de correio eletrónico indicado pelo concorrente no respetivo formulário.
7. O acesso à plataforma é feito mediante registo, gratuito, nos termos explicitados no site do FRN, disponível em www.revivenatureza.pt.
8. Não casos em que não seja obrigatório ou, por motivo de indisponibilidade, não seja possível o uso da plataforma eletrónica deve ser privilegiado o envio por *e-mail*, para o endereço que consta do n.º 3 do artigo 2.º.

Capítulo II

Condução do procedimento e concorrentes

Artigo 8.º

Condução do procedimento

1. A condução e tramitação do procedimento é assegurada pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, sem prejuízo dos poderes do Conselho Geral do FRN, nos termos da lei e do RADE.
2. O Conselho de Administração da Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA pode designar um júri para a condução do procedimento e avaliação das propostas, em quem delegará, especificamente, os poderes que entender necessários.
3. O Conselho de Administração pode optar por não constituir um júri, tomando, diretamente, todas as decisões procedimentais com apoio dos serviços.

Artigo 9.º

Concorrentes

Podem ser concorrentes pessoas singulares, bem como pessoas coletivas privadas, que cumpram as regras de participação fixadas no presente concurso.

Artigo 10.º

Agrupamentos

1. Podem ser concorrentes agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada, qualquer que seja a atividade por elas exercida, sem que entre as mesmas exista qualquer modalidade jurídica de associação.
2. Os membros de um agrupamento concorrente não podem ser, isoladamente, concorrentes no presente concurso, nos termos do disposto nos artigos anteriores, nem integrar outro agrupamento concorrente.
3. Todos os membros de um agrupamento concorrente são solidariamente responsáveis, perante a entidade adjudicante, pela manutenção da proposta.
4. Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento concorrente, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato, na modalidade na modalidade jurídica de consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária das empresas agrupadas.

Artigo 11.º

Impedimentos

1. Não podem ser concorrentes ou integrar qualquer agrupamento as entidades que se encontrem em alguma das situações previstas no artigo 7.º do RADE.
2. A ocorrência de qualquer dos impedimentos referidos no número anterior implica a exclusão do concorrente, seja qual for a fase em que o concurso se encontre.
3. No caso dos agrupamentos, a ocorrência em qualquer uma das entidades que o compõem de qualquer dos impedimentos referidos no n.º 1 impede a admissão a concurso do agrupamento ou determina a sua exclusão.

Capítulo III

Tramitação

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 12.º

Consulta e obtenção das peças do concurso

1. O lançamento do procedimento concursal é publicitado, exclusivamente, no *site* do FRN, disponível em www.revivenatureza.pt.
2. As peças do concurso acessíveis no *site* mencionado no número anterior e, ainda, diretamente na plataforma referida no artigo 7.º.

Artigo 13.º

Inspeção de locais e averiguações

1. Os interessados podem, até ao termo do prazo fixado para apresentação das propostas, examinar o imóvel objeto do presente concurso, efetuando os reconhecimentos que entendam indispensáveis e que sejam suscetíveis de influir, quer na elaboração da proposta, quer no modo de execução das obrigações do contrato a celebrar.
2. Para os efeitos previstos no número anterior, os interessados devem requerer uma marcação de uma visita, através do endereço eletrónico indicado no artigo 2.º, n.º 3.
3. A resposta ao pedido de agendamento, referido no número anterior, é dada no prazo de 10 (dez) dias, com a indicação, por parte da Entidade Adjudicante, do dia ou dias e horas disponíveis para o efeito.

4. Os concorrentes não podem, em qualquer momento ou circunstância, invocar desconhecimento quanto ao que examinaram ou que poderiam ter examinado ou imputar à Entidade Adjudicante ou ao FRN, a esse título, qualquer responsabilidade, contratual ou pré-contratual.
5. As visitas previstas no presente artigo são realizadas por exclusiva conta e risco dos interessados ou candidatos.

Artigo 14.º

Esclarecimentos, retificação e alteração das peças procedimentais

1. No primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, os interessados podem solicitar os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento e, no mesmo prazo, devem apresentar uma lista na qual identifiquem, expressa e inequivocamente, os erros e as omissões das peças do procedimento por si detetados.
2. Para efeitos do presente Concurso consideram-se erros e omissões das peças do procedimento os que digam respeito a:
 - a) Aspetos ou dados que se revelem desconformes com a realidade;
 - b) Espécie ou quantidade de prestações estritamente necessárias à integral execução do objeto do contrato a celebrar;
 - c) Condições técnicas de execução do objeto do contrato a celebrar que o interessado não considere exequíveis;
3. A lista, a apresentar à Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, deve identificar, expressa e inequivocamente, os erros ou omissões do caderno de encargos detetados, com exceção daqueles que por eles apenas pudessem ser detetados na fase de execução do contrato, atuando com a diligência objetivamente exigível em face das circunstâncias concretas.
4. Até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas:

- a) A Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA deve prestar os esclarecimentos solicitados;
- b) A Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA pronuncia-se sobre os erros e as omissões identificados pelos interessados, considerando-se rejeitados todos os que, até ao final daquele prazo, não sejam por ele expressamente aceites.
5. A Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA deve identificar os termos do suprimento de cada um dos erros ou das omissões, aceites nos termos do disposto na alínea b) do número anterior.
6. Independentemente do disposto nos números anteriores, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA pode, oficiosamente, sem necessidade de deliberação do Conselho Geral do FRN, proceder à retificação de erros ou omissões das peças do concurso, prestar os esclarecimentos que entenda convenientes ou alterar quaisquer aspetos das peças do procedimento, com exceção do parâmetro base respeitante à contrapartida financeira anual e do prazo contratual.
7. As alterações previstas no número anterior podem ser feitas até ao final do para a apresentação de propostas.
8. Caso as alterações previstas no número 6, ou a aceitação de erros e omissões, só ocorra nos últimos 10 (dez) dias do prazo para a apresentação de propostas, deve ser concedida uma prorrogação de prazo de, pelo menos, 10 (dez) dias.
9. A alteração de aspetos das peças do procedimento, qualificados pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA como fundamentais, não obriga a uma prorrogação do prazo superior a 30 (trinta) dias, independentemente do momento em que ocorra a sua decisão e notificação, e bem assim do concreto prazo inicialmente atribuído.
10. As alterações, retificações oficiosas, bem como as listas com a identificação dos erros e omissões detetados pelos interessados, e aceites pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, são juntos às peças do procedimento, disponíveis

no *site* do FRN, disponível em www.revivenatureza.pt, e diretamente na plataforma, devendo todos os interessados que as tenham obtido ser imediatamente notificados desse facto.

11. Os esclarecimentos são requeridos, exclusivamente, através da plataforma, no separador próprio, e respondidos, por essa via, pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, estando permanentemente acessíveis a todos os interessados registados.

12. Os esclarecimentos e as retificações fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

SECÇÃO II

APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

Artigo 15.º

Prazo

1. As propostas dos concorrentes devem ser apresentadas até às 23h:59m do 45.º (quadragésimo quinto) dia a contar da data da publicação do concurso no *site* do FRN disponível em www.revivenatureza.pt.

2. A plataforma através da qual devem ser apresentadas as propostas contem uma indicação da data precisa em que termina o prazo.

Artigo 16.º

Modo de apresentação das propostas

Os documentos que constituem a proposta são apresentados diretamente na plataforma referida no artigo 7.º, através do preenchimento dos formulários e da junção dos documentos procedimentalmente exigidos.

Artigo 17.º

Constituição das propostas

- 1.** A proposta é constituída, sob pena de exclusão, pelo preenchimento das informações e campos obrigatórios do formulário que consta da plataforma e, ainda, pela junção do modelo que consta do Anexo I - Aceitação das regras do procedimento e do conteúdo do caderno de encargos.
- 2.** O documento referido no número anterior deve ser assinado pelo concorrente ou por representante que tenha, comprovadamente, poderes para o obrigar.
- 3.** Quando a proposta seja apresentada por um agrupamento concorrente, o documento referido no n.º 1 deve ser assinado pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à declaração os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros.
- 4.** É obrigatória a nomeação de um representante comum do agrupamento.
- 5.** O conteúdo das declarações apresentadas pelos concorrentes, no formulário e nos documentos juntos, convolam-se, em caso de adjudicação e celebração do contrato, em obrigações contratuais, cujo incumprimento pode levar à resolução do contrato que vier a ser celebrado.
- 6.** Caso a inviabilidade do cumprimento das obrigações mencionadas no número anterior se verifique em momento anterior à outorga do contrato, pode ser declarada a caducidade da adjudicação, sem qualquer direito indemnizatório ou compensatório por parte do FRN ou da Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA.

Artigo 18.º

Idioma dos documentos da proposta

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

Artigo 19.º

Indicação do Montante Anual da Contrapartida

1. O Montante Anual da Contrapartida constante da proposta é indicado em algarismos.
2. Quando os montantes constantes da proposta forem também indicados por extenso, em caso de divergência, estes prevalecem, para todos os efeitos, sobre os indicados em algarismos.
3. Sempre que na proposta forem indicados vários valores, em caso de qualquer divergência entre eles, prevalecem sempre, para todos os efeitos, os valores mais decompostos.
4. A proposta do concorrente, respeitante à contrapartida financeira e ao montante do investimento, apresentada no campo do formulário, prevalece sobre quaisquer menções a esses atributos que se encontrem em outros locais do formulário ou em outros documentos que o concorrente junte.

Artigo 20.º

Proibição de propostas múltiplas

Não é admissível a apresentação, por concorrente ou agrupamento concorrente, de mais do que uma proposta para o imóvel.

Artigo 21.º

Prazo de obrigação de manutenção das propostas

O prazo da obrigação de manutenção das propostas é de 120 (cento e vinte) dias.

Artigo 22.º

Retirada da proposta

1. Até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, os concorrentes que já as tenham apresentado podem retirá-las.
2. O exercício da faculdade prevista no número anterior não prejudica o direito de apresentação de nova proposta dentro daquele prazo.

SECÇÃO III

AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

Artigo 23.º

Critério de adjudicação

A adjudicação é feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, nos termos previstos no Modelo de Avaliação que consta do Anexo II.

Artigo 24.º

Resolução de situações de empate

1. Em caso de empate ganhará a proposta do concorrente que tiver apresentado o montante mais elevado no Montante Anual da Contrapartida.
2. Subsistindo a situação de empate, será realizado um sorteio, presencial, em condições de igualdade e transparência.
3. A Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA notifica os concorrentes da data, hora e local da realização do sorteio.

Artigo 25.º

Análise das propostas

- 1.** As propostas são analisadas em todos os seus atributos e termos ou condições.
- 2.** Sem prejuízo de outras causas de exclusão, supletivamente aplicáveis, com as necessárias adaptações, são excluídas as propostas cuja análise revele:
 - a)** Que não apresentam algum dos atributos, nos termos presente Programa de Concurso;
 - b)** Que apresentam atributos que violem os parâmetros base fixados no Caderno de Encargos, nomeadamente o valor mínimo do Montante Anual da Contrapartida ou que apresentem quaisquer termos ou condições que violem aspetos da execução do contrato a celebrar por aquele não submetidos à concorrência;
 - c)** A impossibilidade de avaliação das mesmas em virtude da forma de apresentação de algum dos respetivos atributos;
 - d)** Que o contrato a celebrar implicaria a violação de quaisquer vinculações legais ou regulamentares aplicáveis;
 - e)** A existência de fortes indícios de atos, acordos, práticas ou informações suscetíveis de falsear as regras de concorrência.
 - f)** Que não demonstrem cumprir o número mínimo de objetivos do FRN, nos termos previstos no modelo de avaliação.

Artigo 26.º

Esclarecimentos sobre as propostas e poderes de sanção

- 1.** A sociedade gestora pode requerer quaisquer esclarecimentos que entenda pertinentes acerca das propostas, beneficiando dos mais amplos poderes instrutórios e da faculdade de convocar ou realizar as diligências instrutórias que entenda convenientes.

2. No processo de análise a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA tem amplos poderes de sanção de quaisquer irregularidades meramente formais, embora tal não constitua um dever de atuação.

SECÇÃO IV

RELATÓRIOS E DECISÃO

Artigo 27.º

Relatório preliminar

1. Após a análise das propostas e a aplicação do critério de adjudicação, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual propõe a ordenação das mesmas.

2. No relatório preliminar a que se refere o número anterior, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA propõe também, fundamentadamente, a exclusão das propostas:

- a) Que tenham sido apresentadas depois do termo fixado para a sua apresentação;
- b) Que sejam apresentadas por concorrentes relativamente aos quais ou, no caso de agrupamentos concorrentes, relativamente a qualquer dos seus membros, o júri que dirige o concurso tenha conhecimento que se verifica alguma das situações previstas no artigo 7.º do RADE;
- c) Que não sejam constituídas por todos os documentos exigidos nos termos presente procedimento;
- d) Que não tenham todos os formulários que constam da plataforma devidamente preenchidos;
- e) Que não cumpram o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 17.º ou no artigo 18.º;
- f) Que sejam apresentadas em violação do disposto no artigo 20.º, sendo, nesse caso,

excluídas todas as propostas para o imóvel em causa, apresentadas pelo mesmo concorrente ou agrupamento;

- g)** Que não observem as formalidades do modo de apresentação das propostas;
- h)** Que sejam constituídas por documentos falsos ou nas quais os concorrentes prestem culposamente falsas declarações;
- i)** Cuja análise revele alguma das situações previstas no n.º 2 do artigo 25.º;
- j)** Por se verificar qualquer causa de exclusão prevista na legislação supletivamente aplicável.

3. Quando o mesmo concorrente apresente mais de uma proposta, deve também ser proposta a exclusão de todas as propostas por ele apresentadas.

4. Do relatório preliminar deve ainda constar referência aos esclarecimentos prestados pelos concorrentes.

Artigo 28.º

Audiência prévia

Elaborado o relatório preliminar, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA envia-o a todos os concorrentes fixando-lhes um prazo, não inferior a quinze dias, para que se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

Artigo 29.º

Relatório final

1. Cumprido o disposto no artigo anterior, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA que conduz o concurso elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório

preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos previstos no n.º 2 do artigo 27.º.

2. No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no artigo anterior, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.

3. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de concurso, é enviado ao Conselho Geral do FRN.

Artigo 30.º

Decisão da sociedade gestora e aprovação pelo Conselho Geral

1. Após a análise das propostas a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA decide, em função das regras estabelecidas para o procedimento, a ordenação das propostas que cumprem os requisitos de participação e, conseqüentemente, a atribuição do direito de exploração do imóvel que integram os lotes, a quem tiver sido ordenado em primeiro lugar em cada lote.

2. A decisão, devidamente fundamentada, deve ser comunicada aos membros do Conselho Geral para que estes aprovem o resultado do procedimento.

3. A apreciação do Conselho Geral pode ser realizada sem necessidade de uma reunião formal, apenas através da manifestação da respetiva posição num prazo de 20 dias.

4. A ausência de pronúncia no prazo fixado vale como aceitação.

5. O pedido de quaisquer informações ou esclarecimento à sociedade gestora suspende o prazo de pronúncia dos membros do Conselho Geral.

6. O Presidente do Conselho Geral, por sua iniciativa, a pedido de outro representante de um participante ou mesmo da sociedade gestora, pode decidir que prorrogar o prazo de pronúncia do órgão pelo tempo considerado necessário.

7. O Conselho Geral pode decidir, fundamentadamente, em face dos elementos do procedimento, alterar a proposta de decisão da sociedade gestora ou tomar uma decisão de não adjudicação.

8. A proposta de decisão deve ser acompanhada por uma minuta de contrato a celebrar com o adjudicatário, que também é aprovada pelo Conselho Geral.

Artigo 31.º

Decisão de não adjudicação

1. O Conselho Geral pode a qualquer momento decidir a anulação do procedimento, se detetar qualquer invalidade na respetiva tramitação, bem como declarar a respetiva extinção por inutilidade ou impossibilidade superveniente.

2. Não há lugar a adjudicação, extinguindo-se o concurso, quando:

a) Nenhum candidato se haja apresentado ou nenhum concorrente haja apresentado proposta;

b) Todas as candidaturas ou todas as propostas tenham sido excluídas;

c) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do concurso;

d) Circunstâncias supervenientes relativas aos pressupostos da decisão de contratar o justifiquem.

3. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os concorrentes.

4. A decisão de não adjudicação não determina a obrigação de abertura de um novo procedimento, em qualquer caso, nem atribui aos concorrentes qualquer direito a indemnização ou compensação pela apresentação da proposta.

CAPÍTULO V

ADJUDICAÇÃO e HABILITAÇÃO E CONDIÇÃO DE SUBSISTÊNCIA DA ADJUDICAÇÃO

Artigo 32.º

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, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA notifica o adjudicatário para:
 - a)** Apresentar os documentos de habilitação que sejam exigidos;
 - b)** Entregar os elementos relacionados com a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo;
 - c)** Aceitar ou reclamar da minuta do contrato.
- 3.** As notificações referidas nos números anteriores são acompanhadas do relatório final de análise das propostas.
- 4.** As reclamações da minuta do contrato a celebrar só podem ter por fundamento a previsão de obrigações que contrariem ou que não constem dos documentos que integram o contrato, nos termos previstos no Caderno de Encargos, ou ainda a recusa dos ajustamentos propostos.
- 5.** A reclamação é decidida pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário SGOIC, SA, no prazo de 15 dias, equivalendo o silêncio à rejeição da reclamação.

Artigo 33.º

Documentos de habilitação e elementos relacionados a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo

1. O adjudicatário deve entregar, no prazo de 10 (dez) dias, ou no prazo superior que for definido pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, a contar da notificação da decisão de adjudicação, os seguintes documentos de habilitação:

- a) Comprovativo de inexistência de dívidas à fiscais ou contributivas;
- b) Certificados de registo criminal e, no caso de pessoas coletivas, dos titulares dos órgãos e da própria pessoa coletiva;
- c) Outros que sejam solicitados no momento da notificação para a habilitação.

2. No mesmo prazo, o adjudicatário deve entregar os elementos relacionados com a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo que forem solicitados pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA.

3. Todos os documentos de habilitação do adjudicatário, bem como todos os elementos relacionados com a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo devem ser redigidos em língua portuguesa.

4. Quando, pela sua própria natureza ou origem, os documentos de habilitação ou os elementos relacionados a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo estiverem redigidos em língua estrangeira, o adjudicatário fá-los acompanhar de tradução devidamente certificada.

5. O adjudicatário deve apresentar os documentos de habilitação, bem como os elementos relacionados a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo através de meio de transmissão escrita e eletrónica de dados, na plataforma eletrónica, disponível no *site* do FRN.

6. Cada membro de um agrupamento concorrente deve apresentar os documentos de habilitação exigidos, bem como os dos elementos relacionados com a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo.

7. Em caso de indisponibilidade da plataforma, o adjudicatário deve enviar os documentos de habilitação, bem como os elementos relacionados a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo para o endereço de correio eletrónico indicado no n.º 3 do artigo 2.º, devendo, em qualquer caso, a sua receção ocorrer dentro do prazo estabelecido no n.º 1.

Artigo 34.º

Não apresentação ou desconformidade dos documentos de habilitação ou dos elementos relacionados a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo

1. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não apresentar os documentos de habilitação ou os elementos relacionados a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo:

- a) No prazo fixado no Programa do Concurso ou na notificação da Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA;
- b) Redigidos em língua portuguesa ou, no caso previsto no n.º 4 do artigo 33.º, acompanhados de tradução devidamente certificada.

2. A adjudicação caduca, também, se da análise dos documentos de habilitação e dos elementos relacionados a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo relevar alguma desconformidade legal que constitua impedimento à contratação ou se, no caso dos elementos relacionados a prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, a análise revelar um nível de risco que seja superior ao aceite pelas regras em vigor da sociedade gestora, Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA.

3. Caso se verifique um facto que determine a caducidade da adjudicação nos termos do n.º 1 e do n.º 2, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA notifica o adjudicatário, fixando-lhe um prazo, não superior a 10 dias, para se pronunciar, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.
4. Quando as situações previstas no n.º 1 e n.º 2 se verificarem por facto que não seja imputável ao adjudicatário, a Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA concede-lhe em função das razões invocadas, um prazo adicional, não inferior a 10 dias, para a apresentação dos documentos em falta, sob pena de caducidade da adjudicação.
5. Nos casos previstos nos números anteriores, pode ser adjudicada a proposta ordenada em lugar subsequente, embora tal decisão não seja necessária, nem exista qualquer direito de adjudicação secundária dos demais concorrentes.

Artigo 35.º

Condição da adjudicação

1. A subsistência da adjudicação é condicionada à obtenção de um pedido de informação prévia, vinculativo (nos termos previsto no artigo 14.º, n.º 2 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, ainda que condicionado, desde que seja vinculada a apreciação da intervenção arquitetónica no imóvel, de acordo com os instrumentos de gestão territorial em vigor, bem como as demais regras urbanísticas aplicáveis, diretamente, pelo Município, sem consulta a entidades externas) favorável ou à aprovação de projeto de arquitetura em relação às obras a realizar, bem como à obtenção dos pareceres favoráveis de entidades externas ao município em relação ao desenvolvimento de atividades turísticas que excedam o uso do edificado existente ou a contruir.
2. Antes da entrega do Pedido de Informação Prévia ou do projeto de arquitetura, junto das entidades públicas competentes, o adjudicatário deve apresentá-lo à Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, para discussão e aprovação prévia da configuração do projeto.

3. A Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA pode dar as indicações que entenda pertinentes, nomeadamente no que respeita às intenções de modificação do edificado.
4. O prazo, após a adjudicação, para a obtenção das condições administrativas referidas no número anterior é de nove meses.
5. O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, na sequência de pedido fundamentado do adjudicatário, no qual se demonstre que a demora não lhe é imputável.
6. A prorrogação é decidida pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA.
7. A adjudicação caduca, não sendo celebrado o contrato, caso não se cumpra o disposto no número anteriores.
8. A caducidade da adjudicação, nos termos previstos nos números anteriores, não dá direito a qualquer indemnização, por danos emergentes ou lucros cessantes, ou compensação por despesas incorridas na apresentação da proposta ou nas diligências pós adjudicatórias malogradas.
9. A declaração de caducidade é tomada por deliberação do Conselho Diretivo da Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, sendo notificada ao adjudicatário.

CAPÍTULO VI

CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Artigo 36.º

Conteúdo do contrato

Faz parte integrante do contrato um clausulado que contém, nomeadamente, os seguintes elementos:

- a) A identificação das partes e dos respetivos representantes, assim como do título em que intervêm, com indicação dos atos que os habilitem para esse efeito;
- b) A indicação do ato de adjudicação e do ato de aprovação da minuta do contrato;
- c) A descrição do objeto do contrato;
- d) O montante anual da contrapartida;
- e) O prazo de execução das principais prestações objeto do contrato;
- f) Realização de obras e outros investimentos;
- g) Condições da exploração da atividade turística;
- h) Vinculação à marca comum Revive natureza;
- i) Poderes do FRN no âmbito da execução do contrato.

Artigo 37.º

Outorga do contrato

A outorga do contrato será agendada pela Fomento - Fundos de Investimento Imobiliário, SGOIC, SA, com pelo menos cinco dias de antecedência, caso se cumpra o disposto no artigo 35.º

Artigo 38.º

Despesas e encargos

As despesas e os encargos inerentes à redução do contrato a escrito são da responsabilidade do adjudicatário.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 39.º

Falsidade dos documentos e das declarações

Sem prejuízo da participação à entidade competente para o efeito de procedimento criminal, a falsificação de qualquer documento de habilitação ou a prestação culposa de falsas declarações determina a caducidade da adjudicação.

Artigo 40.º

Legislação supletiva

Em tudo o que não estiver expressamente previsto no presente programa do concurso e nas normas imediatamente aplicáveis, deve, supletivamente e com as necessárias adaptações, aplicar o disposto no Código dos Contratos Públicos.