



**CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A**  
**CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO COMPLEXO TURÍSTICO DA**  
**SERRA DA ATALHADA**

**PROGRAMA DO CONCURSO**

**Artigo 1.º | Entidade Adjudicante**

A entidade adjudicante é a “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M.” (adiante designada “Penaparque 2, E.M.”), NIPC 506 963 802, com sede no Edifício Administrativo do Parque Industrial da Espinheira, Sala 8, 3360-287 Sazes de Lorvão, e com o número de telefone 239 470 300.

**Artigo 2.º | Objeto, fim e prazo da concessão**

1 – O presente procedimento tem por objeto a cedência temporária do gozo e exploração do Complexo Turístico da Serra da Atalhada, sito na União de Freguesias de Friúmes e Paradela, concelho de Penacova, designadamente o edifício que foi destinado a restauração e bar, áreas anexas e moinhos existentes, sejam os já recuperados para alojamento turístico, sejam os que estão por recuperar. (adiante designado abreviadamente por Serra da Atalhada) – conforme ilustração da foto e plantas constantes no anexo I do Caderno de Encargos.

2 - A concessão destina-se exclusivamente à atividade de alojamento turístico local, turismo em espaço rural, venda de produtos endógenos/locais e restauração, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução da exploração.

3 – O prazo da concessão é de 15 (quinze) anos, a contar da assinatura do contrato, eventualmente renovável por períodos de 1 (um) ano, até ao máximo de 20 (vinte) anos.

**Artigo 3.º | Concorrentes**

1 – À presente concessão podem apresentar propostas todos os interessados, pessoas singulares ou coletivas sedeados num estado membro da União Europeia, que preencham as condições necessárias, designadamente tenham como objeto social,



atividades de exploração ou gestão de empreendimentos turísticos, especialmente turismo em espaço rural, ou com estas relacionadas.

2 – Qualquer interessado que cumpra os requisitos referidos no n.º anterior pode apresentar proposta, exceto se se encontrar em alguma das seguintes situações:

a) Em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, ou em qualquer situação análoga, ou tenha o respetivo processo pendente;

b) Tenha sido condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais];

c) Tenha sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais];

d) Não tenha a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;

e) Não tenha a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado.

f) Tenha dívidas ou de qualquer forma se encontre em incumprimento com o Município de Penacova.

#### **Artigo 4.º | Consulta do processo e visita ao espaço**

1 – A partir da data de publicitação do edital do concurso e até ao termo do prazo para a apresentação das propostas, o caderno de encargos e o programa de concurso e as respetivas condições de concessão, bem como outros elementos do processo que se revelem necessários ao correto esclarecimento dos interessados, estarão disponíveis para consulta no Balcão Único de Atendimento (BUA) da Câmara Municipal de Penacova, sito no Edifício dos Paços do Concelho, no período normal de funcionamento (de 2.ª a 6.ª feira, das 9h00 às 17h00) ou poderão ser solicitados por email através do endereço de correio eletrónico [penaparqueem@gmail.com](mailto:penaparqueem@gmail.com).

2 – Até 16 de junho de 2023, os interessados poderão visitar o espaço destinado à exploração, mediante marcação a efetuar através do endereço de email indicado no número anterior.

### **Artigo 5.º | Apresentação das propostas**

1 – Os interessados deverão apresentar as respetivas propostas redigidas de acordo com o anexo I do presente programa do concurso, com os valores para arrematação igual ou superior à base de licitação previstos no n.º seguinte, em carta fechada, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a hasta pública a que respeita, dirigido ao Presidente do Júri do Concurso e endereçado à *Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M.*.

2 – O valor base de licitação fixado para o presente procedimento é de 7.200,00€ (sete mil e duzentos euros) correspondentes à renda anual fixa a partir do 6º (sexto) ano de vigência do contrato e de 5€ por cada noite/dormida vendida, para a renda mensal variável, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor, pelo que a proposta do concorrente para a arrematação não pode ser inferior a estes valores base.

3 - As propostas poderão ser entregues até ao dia 19 de junho de 2023, de 2.ª a 6.ª feira, no horário compreendido entre as 9h00 e as 17h00, no Balcão Único de Atendimento (BUA) da Câmara Municipal de Penacova, sito no Largo Alberto Leitão, n.º 5, 3360-341 Penacova, ou enviadas por correio, sob registo, para esta morada, sendo aceites desde que recebidas até à data limite acima referida.

4 – O concorrente será o único responsável por eventuais atrasos que se verificarem em virtude do funcionamento dos serviços postais/correios/CTT, não podendo apresentar qualquer reclamação caso a proposta dê entrada depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

5 - Cada concorrente só pode apresentar uma única proposta.

### **Artigo 6.º | Documentos que acompanham a proposta**

1 - A proposta, apresentada nos termos do artigo anterior, deverá ser acompanhada pelos seguintes documentos, sob pena de ser excluída:

- a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do anexo II ao presente programa do concurso;
- b) Comprovativo em como o concorrente está legalmente constituído e com atividade declarada num estado membro da União Europeia.

2 - A proposta e os documentos que a acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os originais em língua estrangeira.

#### **Artigo 7.º | Critério de adjudicação**

1 - A adjudicação será feita ao concorrente que oferecer, na hasta pública, o valor da renda anual fixa da concessão mais elevado e do valor por dormida/noite da renda mensal variável mais elevada, tendo por base o disposto no n.º 2 do artigo 5.º do presente programa, de acordo com a ponderação prevista no número seguinte.

2 – No caso da renda anual fixa será valorada a proposta com 1 ponto por cada 20€ acima do valor base de licitação, no caso da renda mensal variável, será valorada a proposta com 1 ponto por cada 2€ acima do valor base de licitação, sendo adjudicada a proposta que obtiver o maior número de pontos.

#### **Artigo 8.º | Esclarecimentos**

1 – Até ao dia 09 de junho de 2023 os interessados poderão formular pedidos de esclarecimento relativamente às peças do procedimento, dirigidos ao presidente do Juri, para o email [penaparqueem@gmail.com](mailto:penaparqueem@gmail.com), os quais deverão ser respondidos em 24 horas, ficando a respetiva resposta a integrar o procedimento.

2 - Antes do início da hasta pública serão prestados todos os esclarecimentos sobre o seu objeto e procedimento.

#### **Artigo 9.º | Hasta pública**

1 - O ato público de abertura das propostas realizar-se-á, perante o júri do concurso, no dia 21 de junho de 2023, pelas 10 horas, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, sito no Largo Alberto Leitão, n.º 5, Penacova.

2 - A hasta pública inicia-se com a leitura das condições gerais da concessão de exploração e da identificação do estabelecimento, seguindo-se a abertura das propostas recebidas, dentro do prazo, caso existam.

3 - Não serão consideradas as propostas que não sejam acompanhadas de todos os documentos exigidos no termos do n.º 1 do artigo 6.º do presente programa de concurso.

4 - A licitação efetua-se a partir da proposta de concessão mais elevada para a renda anual fixa e para a renda mensal variável, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação definido no n.º 2 do artigo 5.º do presente programa do concurso.

5 - O valor mínimo de cada lanço é de 20,00€ (vinte euros) para o caso da renda anual fixa e 2€ para a renda mensal variável.

6 - Considera-se que a licitação está terminada quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

7 - À sessão do ato de abertura de propostas poderá assistir qualquer interessado, mas apenas poderão intervir os concorrentes ou os seus representantes, bastando, para tal, no caso de pessoa singular ou empresa em nome individual, a exibição do respetivo cartão de identificação civil, e no caso de pessoas coletivas, a exibição de certidão do registo comercial atualizada, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

8 - Qualquer interessado que pretenda licitar em nome de um concorrente, deverá apresentar a respetiva procuração com poderes para o ato no início da hasta pública.

9 - Se o licitante for uma pessoa coletiva, o respetivo representante terá de apresentar documento que estabeleça os poderes de representação para a arrematação do estabelecimento em causa.

10 - No final da hasta pública será elaborado o respetivo auto de arrematação que será assinado pelos membros do Júri e pelo adjudicatário provisório ou pelo seu representante.

11 - Na sequência da hasta pública será ainda lavrada uma ata na qual constará a relação dos concorrentes, com a menção dos admitidos e dos excluídos, os fundamentos das exclusões, as eventuais reclamações apresentadas e seus fundamentos, e a ordenação dos candidatos por valores de proposta.

#### **Artigo 10.º | Valor mensal da concessão e seu pagamento**

1 - Pela concessão, será devido o valor que vier a resultar da adjudicação, a qual constará de uma renda anual fixa, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, a qual será fracionada em 12 prestações mensais e a de uma renda mensal variável correspondente

a um valor, nunca inferior a 5€ por cada unidade noite/dormida vendida para os alojamentos existentes na concessão.

2 – O valor respeitante à renda mensal variável prevista no número anterior é apurado através do envio pela concessionária ao concedente, até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que disser respeito, de um mapa de exploração, contendo as noites/dormidas vendidas, procedendo a concedente à faturação do valor da renda através da aplicação da percentagem que vier a ser adjudicada de acordo com a proposta da concessionária.

3 - O vencimento de cada prestação mensal da renda anual fixa ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago por transferência bancária para o IBAN a indicar pela “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”, entre os dias 1 e 8 de cada mês.

4 – O vencimento da renda mensal variável, apurada nos termos do número 2, ocorrerá até ao último dia do mês seguinte aquele a que disser respeito e deverá ser pago, até ao mesmo dia, por transferência bancária para o IBAN a indicar pela “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”.

5 - Na falta de pagamento nos prazos definidos, ao valor das rendas devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, e todas as despesas necessárias à cobrança, designadamente custas e honorários respeitantes a eventual cobrança coerciva dos valores em dívida.

6 - O valor da renda anual fixa será atualizado anualmente em conformidade com a evolução do IPC, sendo a renda devida no quinto ano de vigência do contrato o que resultar da atualização dessa evolução.

### **Artigo 11.º | Adjudicação**

1 - Terminada a licitação, o júri adjudica provisoriamente a concessão de exploração do Complexo Turístico da Serra da Atalhada, a quem tenha oferecido o valor de concessão mais elevado, expresso relativamente à renda anual fixa e à renda mensal variável.

2 - O adjudicatário deve comprovar que tem a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de dez dias úteis a contar da data de adjudicação provisória,

podendo este prazo ser prorrogado pela Penaparque 2, E. M., por motivo devidamente justificado.

3 - Os documentos apresentados pelo adjudicatário serão apreciados pelo júri, que poderá em caso de dúvidas solicitar ao adjudicatário ou a outras entidades todos os elementos e informações indispensáveis para o esclarecimento das mesmas.

4 - A decisão de adjudicação definitiva é posteriormente homologada pelo Conselho de Administração da Penaparque 2, E. M. na reunião imediatamente a seguir.

5 - O ato de adjudicação pode ser anulado ou suspenso se se detetarem situações de irregularidades que afetem a legalidade do ato ou existirem fundados indícios de conluio entre concorrentes.

6 - O adjudicatário provisório pode, após o ato público de adjudicação, constituir uma sociedade, unipessoal ou não, sendo que, caso não seja unipessoal, a sua participação social nessa sociedade deverá corresponder a pelo menos 51% do capital social e igual proporção em direitos de voto e poder de domínio.

7 - A constituição de sociedade nos termos da cláusula anterior não afeta os prazos descritos no n.º 2.

8 - Caso o teor do n.º anterior seja cumprido, bem como os referidos prazos, pode o Conselho de Administração da Penaparque 2, E. M. decidir a adjudicação definitiva a favor desta sociedade.

#### **Artigo 12.º | Não adjudicação**

1 - O incumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações decorrentes das presentes condições implica a não adjudicação definitiva da concessão de exploração do imóvel ou a anulação da adjudicação, bem como a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o prédio.

2 - Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação da concessão, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os concorrentes.

3 - Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode a concessão de exploração ser adjudicada ao concorrente que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de suspeitas fundadas de conluio.

4 - A anulação da adjudicação por causa imputável ao adjudicatário confere à entidade adjudicante o direito a exigir uma indemnização, pelo valor correspondente à arrematação em duplicado.

### **Artigo 13.º | Caução contratual**

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução em dinheiro no valor equivalente a 6 (seis) prestações mensais da renda anual fixa adjudicada acrescidas de IVA à taxa legal em vigor, ou através de garantia bancária a favor da “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”.

2 - O adjudicatário prestará a caução até ao dia da celebração do contrato, sob pena da entidade adjudicante dar sem efeito a adjudicação.

3 - O adjudicatário deverá reconstituir integralmente a caução, nos 20 (vinte) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela, por qualquer circunstância, seja utilizada no todo ou em parte.

4 - A caução será mantida até ao termo do contrato.

### **Artigo 14.º | Celebração do contrato**

1 - O contrato decorrente do presente procedimento será celebrado em data, hora e local a fixar pela Penaparque 2, E.M., sendo o adjudicatário notificado para o efeito com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

2 - No caso do adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixados para o efeito (salvo se provar que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e/ou há justificação atendível), ou, tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito.

### **Artigo 15.º | Composição do contrato**

Farão parte integrante do contrato, o caderno de encargos e a proposta adjudicada.



A

**Artigo 16.º | Foro competente**

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

**Artigo 17.º | Dúvidas e omissões**

Em tudo o que for omissivo, aplicam-se à presente concessão as disposições legais e regulamentares sobre a matéria.



## ANEXO I

### Modelo da Proposta

(a que se refere o n.º 1 do art. 5.º do Programa do Concurso)

A/c Exmo. (a) Senhor(a)

Presidente do Júri do Concurso

para Concessão da Exploração do Complexo Turístico da Serra da Atalhada,

..... (1),  
titular do bilhete de identidade / cartão de cidadão n.º ....., emitido em /  
válido até .../.../..., residente em .....,  
na qualidade de representante legal de ..... (2),  
com sede em ..... e NIPC ..... (2), depois de ter tomado  
inteiro conhecimento do objeto do procedimento por hasta pública para a concessão de  
exploração do Complexo Turístico da Serra da Atalhada e dos termos dos respetivos  
programa do concurso e caderno de encargos, declara, sob compromisso de honra, que  
se obriga ao integral cumprimento dos seus clausulados e vem propor-se à exploração  
da concessão oferecendo um valor de adjudicação de .....€  
(em algarismos e por extenso) (3), ao qual acresce o IVA à taxa legal em vigor, para  
renda anual fixa e de ..... € por noite/dormida, para a renda mensal variável .

....., .... de .... de 2023.

---

(assinatura do concorrente, autenticada com o carimbo da firma se aplicável)

(1) Indicar o nome do concorrente/pessoa singular ou do representante legal de pessoal coletiva.

(2) Só aplicável no caso de o concorrente ser pessoa coletiva.

(3) Nunca inferior a 7.200,00 (sete mil e duzentos euros).

**ANEXO II****Modelo de Declaração**

(a que se refere a al. a) do n.º 1 do art. 6.º do Programa do Concurso)

1 - ..... (1),  
titular do bilhete de identidade / cartão de cidadão n.º ....., emitido em /  
válido até .../.../..., residente em .....,  
na qualidade de representante legal de ..... (2),  
com sede em ..... e NIPC ..... (2), tendo tomado inteiro e  
perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo a execução do contrato a  
celebrar na sequência do procedimento de hasta pública para a concessão da  
exploração do Complexo Turístico da Serra da Atalhada, declara, sob compromisso de  
honra, que a sua representada ..... (3) se obriga a  
executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno  
de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas  
cláusulas.

2 - Declara também, sob compromisso de honra, que executará o referido contrato nos  
termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (4):

- (...)

- (...)

3 - Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou  
cessação de atividade, ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo  
pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que  
afete a sua honorabilidade profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais] (5);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria  
profissional [ou os titulares dos seus órgãos sociais] (6);



d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social (7);

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado (8).

f) Não tem dívidas nem se encontra em incumprimento de quaisquer obrigações perante o Município de Penacova

4 - O declarante declara ainda que tem pleno conhecimento de que a apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada.

....., .... de .... de 2023.

---

(assinatura do concorrente, autenticada com o carimbo da firma se aplicável)

- (1) Indicar o nome do concorrente/pessoa singular ou do representante legal de pessoal coletiva.
- (2) Só aplicável no caso de o concorrente ser pessoa coletiva.
- (3) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (4) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além da presente declaração.
- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (7) Declarar consoante a situação.
- (8) Declarar consoante a situação.