

**CANDIDATURAS AO PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO DE
CONTRATO DE SUBCONCESSÃO DE USO PRIVATIVO PARCIAL DE BEM DO DOMÍNIO
PÚBLICO FERROVIÁRIO PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE UNIDADE HOTELEIRA
NA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SANTA APOLÓNIA**

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO



§1.º – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Entidade adjudicante, objecto e regras aplicáveis

1. A entidade adjudicante é a IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. (doravante, “IPP”), pessoa colectiva 502 613 092, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o capital social de 5.500.000,00 € (cinco milhões e quinhentos mil euros), com sede na Avenida de Ceuta – Estação de Alcântara – Terra, 1300-245 Lisboa.
2. O procedimento destina-se à qualificação dos candidatos admitidos ao procedimento destinado à atribuição de um direito concessório parcial sobre o bem do domínio público ferroviário identificado na Planta que constitui o Anexo I, através da outorga de um contrato de subconcessão parcial de uso privativo relativo àquele bem relativo à instalação e exploração de uma unidade hoteleira de tipologia 4**** (quatro estrelas) ou superior, com um mínimo de 120 (cento e vinte) quartos, na Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, por prazo de 35 (trinta e cinco) anos, podendo incluir igualmente a realização de determinadas obras de renovação da Estação Ferroviária de Santa Apolónia.
3. O presente procedimento destina-se exclusivamente à qualificação dos candidatos que preenchem os necessários requisitos de capacidade financeira e técnica para integral cumprimento do contrato referido no número anterior.
4. A apresentação de propostas pelos candidatos qualificados e a adjudicação do contrato terão lugar em procedimento autónomo para o efeito promovido pela IPP até 31 de Dezembro de 2017, a qual, contudo, se reserva expressamente o direito de, livremente, não promover tal procedimento ou, promovendo-o, não adjudicar qualquer proposta, nem celebrar qualquer contrato, não gerando tal decisão, em qualquer circunstância, direito a indemnização ou compensação a favor dos participantes no procedimento, designadamente no que se refere aos custos de elaboração das candidaturas ou das propostas.
5. Apenas os candidatos qualificados no presente procedimento poderão participar no procedimento referido no número anterior.
6. A qualificação dos candidatos será válida até ao dia 31 de Dezembro de 2017.
7. O presente procedimento não se encontra sujeito ao Código dos Contratos Públicos, designadamente à sua Parte II, uma vez que a IPP não é uma entidade adjudicante na aceção daquele diploma, implicando a participação no procedimento a adesão incondicional a este entendimento.
8. O presente procedimento será publicitado através de anúncio publicado em revista de



turismo, num jornal nacional de grande circulação e no *site da IP e IPP*, conforme modelo constante do Anexo II, e rege-se pelo presente Programa do Procedimento.

9. As decisões de adoção do presente procedimento e de aprovação do Programa do Procedimento e dos respetivos anexos foram tomadas por deliberação do Conselho de Administração da IPP, em reunião datada de 27 de setembro de 2017.
10. O Programa do Procedimento está disponível gratuitamente para consulta no sítio Internet da IPP, com o endereço www.ippatrimonio.pt.

Artigo 2.º

Júri

1. Foi nomeado um júri, a quem compete, nos termos do presente Programa do Procedimento, praticar todos os actos e realizar todas as diligências relacionadas com o procedimento, salvo no que se refere às decisões de qualificação de candidatos e de exclusão de candidaturas.

2. O júri é composto por três membros efectivos e dois suplentes, a saber:

Membros efectivos:

Presidente: Helena Maria Mourão Gonçalves da Eira Neves

João Manuel da Silva Rocha

Carla Alexandra Santos Brito da Silva Sousa

Membros Suplentes:

Maria João de Lima Vasquez Marques Pinto

Célia Maria Farinha Brito Melo Carvalho

Artigo 3.º

Candidatos

1. Podem ser candidatas todas as pessoas e entidades, bem como agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas, sem que entre as mesmas exista qualquer modalidade jurídica de associação, que satisfaçam os requisitos deste Programa do Procedimento,
2. Os membros de um agrupamento candidato não podem participar, por si ou noutro agrupamento, como candidatos no presente procedimento.



Artigo 4.º

Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do objeto e regras do presente procedimento podem ser solicitados pelos interessados até ao termo do primeiro terço do prazo de apresentação das candidaturas.
2. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das regras do procedimento competem ao júri.
3. Os esclarecimentos pedidos nos termos do número 1 são prestados por escrito até ao termo do segundo terço do prazo de apresentação das candidaturas.
4. O pedido e a prestação de esclarecimentos não suspendem os prazos limite de apresentação de candidaturas.
5. O júri pode proceder à retificação de erros ou omissões das regras do procedimento até ao termo do segundo terço do prazo de apresentação das candidaturas.
6. Os esclarecimentos e as retificações fazem parte integrante do presente programa do procedimento e prevalecem sobre este em caso de divergência.

Artigo 5.º

Princípio da colaboração

A IPP pode solicitar aos candidatos quaisquer informações complementares que julgue necessárias para efeitos do disposto nas normas do procedimento ou da lei, devendo os candidatos prestá-las, por escrito, no prazo que lhes seja fixado.

Artigo 6.º

Prazos

Os prazos referidos no presente Programa do Procedimento são contados em dias seguidos de calendário e passarão para o dia útil seguinte quando terminarem num sábado, domingo ou dia feriado, nacional ou do concelho de Lisboa.

Artigo 7.º

Modo e prazo de apresentação das candidaturas

1. Os interessados devem apresentar a sua candidatura até ao dia 15 de Novembro de 2017.
2. As candidaturas devem ser enviadas à IPP, até às 17h00 do último dia do prazo referido no número anterior.



3. As candidaturas devem ser entregues pela forma indicada no artigo 15.º.

Artigo 8.º

Modelo de qualificação dos candidatos

São qualificados todos os candidatos que preencham os requisitos mínimos de capacidade técnica e de capacidade financeira previstos no artigo 9.º.

Artigo 9.º

Requisitos mínimos de capacidade técnica e de capacidade financeira dos candidatos

1. A capacidade técnica dos candidatos é aferida mediante a verificação cumulativa dos seguintes níveis mínimos de capacidade:
 - a. Experiência superior a 10 (dez) anos no sector da hotelaria;
 - b. Número de quartos de hotel atualmente em exploração superior a 1000 (mil).
2. A capacidade financeira dos candidatos é aferida em função da verificação cumulativa dos seguintes níveis mínimos de capacidade:
 - a. EBITDA positivo nos últimos 3 (três) exercícios;
 - b. Rácio de autonomia financeira acima dos 30% no último exercício;
 - c. Volume de negócios no último exercício superior a € 20.000.000 (vinte milhões de euros).
3. Os requisitos mínimos previstos nos números 1 e 2 do presente artigo consideram-se preenchidos desde que se verifiquem relativamente ao candidato ou a alguma pessoa coletiva com quem este se encontre em relação de domínio, devendo contudo esta relação manter-se à data da celebração do contrato.
4. No caso de o candidato ser um agrupamento de pessoas singulares ou coletivas, considera-se que preenche os requisitos mínimos de capacidade técnica e de capacidade financeira previstos nos números 1 e 2 do presente artigo desde que, relativamente a cada requisito, algum dos membros que o integra o preencha individualmente.
5. Para efeitos de preenchimento dos requisitos mínimos referentes à capacidade técnica, os candidatos poderão recorrer a entidades terceiras, desde que estas se comprometam, incondicionalmente e por escrito, a celebrar com o candidato, mediante prévia aprovação da IPP e simultaneamente com a celebração do contrato que resultar do procedimento contratual a lançar por esta, contrato que se destine a assegurar a realização de todas as prestações relativas à gestão do estabelecimento hoteleiro.



Artigo 10.º

Documentos que constituem a candidatura

1. Com a candidatura, os candidatos devem entregar uma declaração assinada pelos respetivos representantes, contendo:
 - a. A designação do presente procedimento;
 - b. A identificação completa do candidato;
 - c. A identificação completa do representante ou representantes que assinam a declaração;
 - d. Documento que comprove os poderes do representante ou representantes designados, que pode ser substituído pelo envio de código de acesso a certidão válida do registo comercial no caso em que esta seja apta a provar os respetivos poderes;
 - e. O endereço de correio eletrónico que será utilizado para quaisquer comunicações a realizar no âmbito do presente procedimento;
 - f. A declaração, sob compromisso de honra, de que o candidato cumpre efetivamente todos os níveis de capacidade que indique, por si ou, quando tal seja permitido, mediante recurso a terceiros.
2. Para verificação do cumprimento dos requisitos de capacidade financeira indicados no artigo 9.º, as candidaturas devem ser acompanhadas de cópias dos Relatórios e Contas do candidato dos últimos 3 (três) exercícios.
3. As candidaturas devem ainda ser acompanhadas de todos os documentos necessários e aptos à demonstração do preenchimento dos requisitos de capacidade técnica indicados no artigo 9.º.
4. Quando o candidato for um agrupamento de pessoas singulares ou coletivas, os documentos destinados à qualificação podem ser apresentados por apenas um ou alguns dos seus membros, nos termos do disposto no número 4 do artigo 9.º.
5. Quando, para efeitos de preenchimento dos requisitos mínimos de capacidade técnica, o candidato recorra a terceiros, a respetiva candidatura deve ainda ser acompanhada de declaração através da qual os terceiros se comprometam, incondicionalmente, a celebrar com o candidato, mediante prévia aprovação da IPP e simultaneamente com a celebração do contrato que resultar do procedimento contratual a lançar por esta, contrato que se destine a assegurar a realização de todas as prestações relativas à gestão do estabelecimento hoteleiro.
6. A declaração prevista no número anterior deve conter a identificação completa do terceiro, a identificação completa do representante ou representantes que a assinam, sendo acompanhada de documento que comprove os poderes do representante ou representantes designados, o qual pode ser substituído pelo envio de código de acesso a



certidão válida do registo comercial no caso em que esta seja apta a provar os respetivos poderes.

7. As candidaturas devem ainda ser instruídas com declaração elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo III, assinada pelos representantes do candidato. No caso do candidato recorrer ao disposto no nº5 do artigo 9.º, para além da referida declaração, a candidatura deve ser instruída com idêntica declaração mas assinada pelos representantes das entidades terceiras.
8. Quando a candidatura seja apresentada por um agrupamento candidato, a declaração referida no número anterior deve ser assinada 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 ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.
9. Todos os documentos que integram a candidatura são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa, salvo se os mesmos, pela sua própria natureza ou origem, estiverem redigidos em língua estrangeira, caso em que a respetiva apresentação deve ser acompanhada de tradução devidamente legalizada.
10. Sempre que tal se justifique, nomeadamente pela existência de dúvidas sobre a respetiva veracidade, todos os dados contidos nos documentos de qualificação devem poder ser confirmados por documentos comprovativos que o candidato apresente a solicitação da IPP ou por quaisquer diligências que esta efetua junto do candidato ou de terceiros, considerando-se que a mera apresentação da candidatura constitui autorização bastante do candidato para este efeito.

Artigo 11.º

Lista dos candidatos e consulta das candidaturas apresentadas

O júri, no dia imediato ao termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas, procede à publicação da lista dos candidatos no sítio da Internet da IPP.

Artigo 12.º

Análise das candidaturas e relatório preliminar

1. O júri analisa as candidaturas para efeitos de qualificação dos candidatos e elabora um relatório preliminar fundamentado, no qual deve propor a qualificação dos candidatos que preenchem os requisitos mínimos de capacidade técnica e financeira.
2. No relatório preliminar a que se refere o número anterior, o júri deve também propor a exclusão das candidaturas relativamente às quais se verifique alguma das seguintes



situações:

- a. Tenham sido apresentadas depois do termo fixado para a sua apresentação;
- b. Que não tenham sido apresentadas pelo modo previsto nos artigos 7.º e 15.º;
- c. Que não cumpram os requisitos previstos no número 2 do artigo 3.º e nos números 5 a 9 do artigo 10.º;
- d. Que não sejam constituídas por todos os documentos exigidos.

Artigo 13.º

Audiência prévia e relatório final

1. Elaborado o relatório preliminar referido no artigo anterior, o júri envia-o a todos os candidatos para que, querendo, se pronunciem no prazo de 5 (cinco) dias.
2. Após decurso do prazo de audiência prévia, o júri elabora um relatório final da fase de qualificação, devidamente fundamentado, indicando os candidatos qualificados e os candidatos excluídos.
3. O júri remete o relatório final da fase de qualificação ao Conselho de Administração da IPP, a quem compete decidir sobre a qualificação ou exclusão dos candidatos.

Artigo 14.º

Notificação da decisão de qualificação

A IPP notifica todos os candidatos da decisão de qualificação, remetendo-lhes o relatório final da fase de qualificação.

Artigo 15.º

Comunicações

1. Todas as comunicações referentes ao presente procedimento deverão:
 - a) Se forem pedidos de esclarecimento do candidato, ser remetidos à IPP por e-mail para o endereço esclarecimentosantaapolonia@ippatrimonio.pt
 - b) Se forem as candidaturas ao procedimento a submeter pelo candidato à IPP, devendo incluir uma certificação MDDE ou equivalente e ser assinados pelo representante do remetente, ser remetidas exclusivamente por e-mail para o endereço propostasantaapolonia@ippatrimonio.pt
 - c) Se enviadas pela IPP aos candidatos, ser remetidas exclusivamente por e-mail para



os endereços que estes deverão indicar à IPP na primeira comunicação que lhe enviem e ser assinadas pelo Presidente do Júri ou por dois dos seus membros.

2. Não são consideradas quaisquer comunicações que não cumpram os requisitos do número anterior.
3. Os candidatos podem alterar o endereço de *e-mail* que indicaram à IPP através de comunicação enviada nos termos do número 1 e que produzirá efeitos no quinto dia seguinte ao do seu envio.
4. Nas comunicações, apenas podem ser anexados ficheiros em formato PDF não editável, em formato Word ou Excel editável, em formato DWG e em formato Powerpoint.
5. Nas comunicações pode ser usado o formato ZIP de compressão de dados e/ou ser uma só comunicação desdobradas em tantas quantas sejam necessárias em razão da sua dimensão em MB, devendo, nesse caso, ser indicado no campo Assunto o texto “Parte [x] de [x]”.