

HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Alienação da totalidade da Participação Social detida pelo Município de Mealhada na Escola Profissional de Mealhada, E.M., Unipessoal, Lda.

NORMAS DO PROCEDIMENTO

Artigo 1.º

1. A Entidade Adjudicante é o Município de Mealhada, pessoa coletiva com o NIPC 506 792 382, com sede no Largo do Município, 3050-300 Mealhada.

2. A Empresa Participada, cujas participações sociais constituem objeto do procedimento, é a Escola Profissional de Mealhada, E.M., Unipessoal, Lda., pessoa coletiva com o NIPC 504 547 313, com sede na Rua da Juventude, s/n, 3050-364 Mealhada, e com o capital social de 490.500,00 € (quatrocentos e noventa mil e quinhentos euros), detentora exclusiva do estabelecimento de ensino Escola Profissional Vasconcellos Lebre (EPVL).

Artigo 2.º

A Entidade Adjudicante é titular de quatro quotas que totalizam a globalidade do capital social da Empresa Participada:

- Uma quota no valor de 216.300,00 € (duzentos e dezasseis mil e trezentos euros), correspondente a 44,10% do capital;
- Uma quota no valor de 176.100,00 € (cento e setenta e seis mil e cem euros), correspondente a 35,90 % do capital;
- Uma quota no valor de 49.050,00 € (quarenta e nove mil e cinquenta euros), correspondente a 10 % do capital;
- Uma quota no valor de 49.050,00 € (quarenta e nove mil e cinquenta euros), correspondente a 10 % do capital.

Artigo 3.º

O Procedimento tem por objeto a alienação das quatro quotas na titularidade da Entidade Adjudicante, no valor de 490.500,00 € (quatrocentos e noventa mil e quinhentos euros) correspondente a 100% do Capital Social, sendo o valor mínimo da licitação de 490.500,00 € (quatrocentos e noventa mil e quinhentos euros).

Artigo 4.º

A Escola Profissional Vasconcellos Lebre pode ser visitada pelos interessados no seu horário de funcionamento, nos dias úteis entre as 10h e as 16 horas, mediante prévia marcação, a solicitar por escrito, à Entidade Adjudicante.

Artigo 5.º

O Adjudicatário tem, obrigatoriamente, de obedecer/respeitar as seguintes condições mínimas necessárias estabelecidas pela Entidade Adjudicante para a alienação das Participações Sociais:

- a) O Adjudicatário tem de ser titular, de forma direta ou indireta, de sociedade ou pessoa coletiva equiparada que seja detentora de escola profissional em funcionamento com dimensão igual ou superior ao da EPVL, servindo de indicador o n.º de turmas ativas com referência ao 1.º ano de todos os cursos – devidamente comprovado por documento certificado emitido pela Direção Geral dos Estabelecimentos Escolares (DGEstE);
- b) O Adjudicatário tem de ter experiência em outras valências de ensino complementares ao ensino técnico-profissional, que possam ser ministradas na EPVL;
- c) O Adjudicatário tem de ter capacidade financeira para realizar a aquisição objeto do procedimento;
- d) O Adjudicatário está obrigado a celebrar Contrato de Arrendamento, com respeito pelas condições referidas no Anexo 1 e nos termos do artigo 15.º do presente documento;
- e) O Adjudicatário está obrigado a não alterar a Licença de Utilização para Ensino da EPVL para outro local diferente da atual sede da Escola;
- f) O Adjudicatário está obrigado a aceitar que a aquisição da totalidade das participações sociais é acompanhada de todos os ónus e encargos que lhe estão associados;
- g) O Adjudicatário está obrigado a aceitar que a aquisição da totalidade das participações sociais configura uma “transmissão de estabelecimento”, produzindo os efeitos previstos no Código do Trabalho;
- h) O Adjudicatário deve ter a sua situação regularizada quer relativamente a contribuições para a segurança social, quer relativamente à Administração Fiscal.

Artigo 6.º

As propostas deverão ser redigidas em português, com assinatura reconhecida notarialmente (ou legalmente equiparada), remetidas dentro de sobrescrito fechado e lacrado pelos proponentes, obrigatoriamente instruídas com os seguintes elementos:

- a) Identificação completa do proponente, designadamente:
 - 1) no caso de pessoa singular – número de identificação civil, número de identificação fiscal, morada, estado civil, regime de bens e nome do cônjuge;
 - 2) no caso de pessoa coletiva – número de identificação de pessoa coletiva, número de identificação fiscal, sede, nome dos titulares dos corpos gerentes e outras com poderes para a obrigar, certidão do registo comercial;
- b) Declaração que ateste a regularidade da sua situação perante a Administração Fiscal e Segurança Social;
- c) Declaração de aceitação das condições do presente Procedimento;

- d) Indicação inequívoca do objeto da Proposta;
- e) O preço da aquisição da totalidade da participação social objeto do presente Procedimento (por extenso), no mínimo de 490.500,00 € (quatrocentos e noventa mil e quinhentos euros);
- f) Documentos que comprovem a titularidade, de forma direta ou indireta, de sociedade ou pessoa coletiva equiparada que seja detentora de escola profissional em funcionamento com dimensão igual ou superior ao da EPVL, servindo de indicador o n.º de turmas ativas com referência ao 1.º ano de todos os cursos – devidamente comprovado por documento certificado emitido pela Direção Geral dos Estabelecimentos Escolares (DGEstE);
- g) Documento comprovativo de experiência em outras valências de ensino complementares ao ensino técnico-profissional;
- h) Documentos comprovativos de capacidade financeira para realizar a compra;
- i) Declaração expressa de aceitação dos pressupostos fixados para o Contrato de Arrendamento, nos termos do Anexo 1 ao presente documento;
- j) Declaração incondicional de não alteração territorial da Licença de Utilização para Ensino da EPVL para outro local.

Artigo 7.º

1. No caso de o signatário ou signatários da Proposta agirem em representação, deverão juntar procuração notarial (ou equiparada) onde constem os poderes em causa ou outros documentos que, de acordo com a lei, atestem os respetivos poderes.
2. Só podem licitar os proponentes admitidos, devidamente identificados, ou seus representantes munidos de procuração notarial (ou equiparada) onde constem os poderes em causa ou outros documentos que, de acordo com a lei, atestem os respetivos poderes.

Artigo 8.º

É obrigatória a indicação no sobrescrito do nome e endereço da firma ou pessoa proponente, devendo constar do mesmo a expressão “Proposta para a aquisição de participação na Escola Profissional de Mealhada, E.M., Unipessoal, Lda.”.

Artigo 9.º

As Propostas serão recebidas até às 9h30m do dia 13 de maio de 2020, na sede da Entidade Adjudicante Município de Mealhada, junto da Divisão Administrativa e Jurídica.

Artigo 10.º

1. O procedimento é presidido por um Júri, composto por um número ímpar de membros, que delibera por maioria de votos, não sendo admitida a abstenção, sendo composto por todos os membros da Câmara Municipal.

2. O Júri procederá à abertura das Propostas, em ato público, no último dia da receção das Propostas, uma hora após o *terminus* do prazo limite para o efeito, no Salão Nobre da Câmara Municipal de Mealhada, sito na sua sede.
3. Uma vez abertas as Propostas, o Júri identifica, de imediato, os respetivos proponentes, procedendo, de seguida, à apreciação da regularidade formal das mesmas.
4. Feita a apreciação referida no número anterior, o Júri identifica os proponentes admitidos e os proponentes excluídos, dando início à licitação entre os proponentes admitidos.
5. Verificando-se a apresentação de uma única Proposta, as participações sociais serão adjudicadas ao proponente pelo valor constante da mesma, a qual não poderá ser inferior a 490.500,00 € (quatrocentos e noventa mil e quinhentos euros).
6. A licitação é realizada a partir da proposta de valor mais elevado, a qual não poderá ser inferior a 490.500,00 € (quatrocentos e noventa mil e quinhentos euros), não sendo admitidos lanços inferiores a 1.000,00 € (mil euros).
7. O critério de arrematação é o do valor do lanço mais elevado proposto.
8. A licitação termina quando Presidente do Júri tiver anunciado por 3 (três) vezes o lanço mais elevado e este não for coberto, e acrescentar a expressão “arrematado”.
9. Quaisquer irregularidades relativas ao ato público, admissão de proponentes, licitação e arrematação apenas poderão ser arguidas, pelos proponentes ou respetivos representantes, até ao encerramento do ato público.
10. O conluio entre licitantes determina a exclusão imediata dos proponentes.
11. Terminada a licitação, será lavrada a respetiva ata, a qual é assinada pelo Júri e pelo Adjudicatário Provisório.

Artigo 11.º

1. A decisão de adjudicação definitiva cabe à Assembleia Municipal de Mealhada, sob proposta da Câmara Municipal de Mealhada, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 61.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua atual redação.
2. A Entidade Adjudicante reserva-se ao direito de não proceder à adjudicação, caso o justifiquem razões de interesse público ou se nenhuma delas cumprir as condições mínimas fixadas no presente documento.
3. Caso a Assembleia Municipal de Mealhada delibere não alienar as participações sociais, bem como nos casos em que a Entidade Adjudicante decida não proceder à alienação das mesmas, por razões de interesse público, o Adjudicatário Provisório não terá direito a qualquer indemnização ou compensação.

Artigo 12.º

Se a alienação não vier a consumir-se por motivo imputável ao Adjudicatário Provisório, poderá a Entidade Adjudicante adjudicar a participação ao proponente cuja Proposta

tenha ficado graduada imediatamente a seguir, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 14.º do presente documento.

Artigo 13.º

Todas as despesas relativas à alienação da participação social objeto do presente Procedimento decorrerão por conta do Adjudicatário, constituindo, inclusivamente, encargo do Adjudicatário proceder à alteração da natureza jurídica da Entidade Participada, pela exclusão do sector empresarial local.

Artigo 14.º

1. O Adjudicatário Provisório deverá proceder ao pagamento de 10% do preço correspondente à aquisição das participações sociais, imediatamente após o encerramento da licitação referida no artigo 10.º do presente documento, a título de sinal, o qual será considerado como princípio de pagamento, no caso de ser efetuada a adjudicação definitiva.

2. Nos casos previstos no n.º 3 do artigo 11.º do presente documento, em que não seja proferida decisão de adjudicação definitiva, a Entidade Adjudicante procederá à restituição da quantia referida no número anterior, em singelo.

3. Caso a adjudicação definitiva não tenha lugar por facto imputável ao Adjudicatário Provisório, este perderá a quantia prestada nos termos do n.º 1 do presente artigo.

4. O preço remanescente deverá ser pago na data da celebração do contrato de alienação das participações sociais objeto do presente procedimento, o qual deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data da deliberação da Assembleia Municipal de Mealhada que autorize a alienação das participações sociais.

5. Caso o preço remanescente não seja pago nos termos do número anterior, deverá o Adjudicatário apresentar, na data da celebração do contrato de alienação das participações sociais objeto do presente procedimento, uma garantia bancária à primeira solicitação de valor igual ao preço em falta, de acordo com o modelo constante do Anexo 2 ao presente documento.

6. Caso o preço referido no número anterior não seja pago no prazo de um mês a contar da data da celebração do contrato de alienação das participações sociais objeto do presente procedimento, a garantia bancária à primeira solicitação será de imediato acionada.

Artigo 15.º

O Adjudicatário obriga-se a celebrar Contrato de Arrendamento que tenha como objeto os seguintes imóveis:

- Prédio urbano, composto por edifício de três pisos, destinado a escola profissional e logradouro, sito na Mealhada, na Rua da Juventude s/n, na União de Freguesias de Mealhada, Antes e Ventosa do Bairro, no concelho da Mealhada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mealhada sob o n.º

3994/20190214 Freguesia Mealhada e inscrito na matriz predial urbana da dita freguesia de Mealhada sob o artigo 3410-P, e

- Parte da parte urbana do prédio misto n.º 78/19851212 descrito na Conservatória do Registo Predial de Mealhada, sito na Freguesia da Pampilhosa, composta por edifício com estabelecimento de restauração e bebidas e edifício de apoio administrativo,

ambos propriedade da Entidade Adjudicante, na data em que a alienação objeto do Procedimento produzir os seus efeitos.

Artigo 16.º

Encontram-se à disposição dos interessados, na sede da Escola Profissional de Mealhada, E.M., Unipessoal, Lda., os seguintes elementos, que podem ser consultados no horário definido no artigo 4.º, e mediante solicitação prévia nos termos do mesmo artigo:

- i. O pacto social da Escola Profissional de Mealhada, E.M., Unipessoal, Lda.;
- ii. Os balanços e demais documentos de publicação obrigatória dos três últimos exercícios;
- iii. A composição dos órgãos sociais;
- iv. Relatório contendo os indicadores mais significativos da sociedade participada;
- v. Certidão permanente da empresa participada;
- vi. Caderneta predial dos imóveis identificados no artigo anterior;
- vii. Certidão do registo predial dos imóveis identificados no artigo anterior;
- viii. Licença de Utilização para Ensino da EPVL.

ANEXO 1

Pressupostos para o Contrato de Arrendamento

1. Partes e Objeto

Arrendatário - EPM, Lda.

Proprietário - Município de Mealhada

Tipo de arrendamento - Arrendamento para fins não habitacionais (contrato de arrendamento comercial), com transferência de responsabilidade para o Arrendatário sobre as despesas com impostos, taxas, licenças, manutenção (incluindo a resultante de uso anormal ou negligente, corrente e a estrutural) e seguros.

Destino (uso) do Locado - Destinado exclusivamente ao funcionamento da Escola Profissional Vasconcellos Lebre.

Identificação do Locado –

- Prédio urbano, composto por edifício de três pisos, destinado a escola profissional e logradouro, sito na Mealhada, na Rua da Juventude s/n, na União de Freguesias de Mealhada, Antes e Ventosa do Bairro, no concelho da Mealhada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mealhada sob o n.º 3994/20190214 Freguesia Mealhada e inscrito na matriz predial urbana da dita freguesia de Mealhada sob o artigo 3410-P, e

- Parte da parte urbana do prédio misto n.º 78/19851212 descrito na Conservatória do Registo Predial de Mealhada, sito na Freguesia da Pampilhosa, composta por edifício com estabelecimento de restauração e bebidas e edifício de apoio administrativo.

Entrega do locado - Os imóveis serão colocados, pelo Proprietário, à disposição do Arrendatário, no momento imediatamente subsequente à celebração do contrato de alienação da Participação Social e concomitante com a celebração do Contrato de Arrendamento.

2. Termos de arrendamento, renovações e prazos

Data de início - 1º dia útil subsequente à celebração do Contrato de Arrendamento

Prazo - 10 anos

Término do contrato - No final do referido no ponto anterior, sem qualquer possibilidade de cessação antecipada

Renovação - Automática, por períodos de 10 anos

Oposição à renovação automática - Pré-aviso mínimo de 36 meses

3. Rendas e outros encargos

Renda mensal a aplicar ao longo do contrato - O valor da renda mensal é de 2.550,00 € (dois mil quinhentos e cinquenta euros). A renda será atualizada anualmente, conforme ponto seguinte.

Revisão anual - Revisão anual indexada ao coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, para vigorar no ano civil respetivo, publicado anualmente através de Aviso em Diário da República.

IVA - Não aplicável.

Depósito/Caução - 2 meses de renda. Esta caução deverá ser paga por transferência bancária, no momento em que o arrendamento se torne efetivo.

Seguros - O Arrendatário, no âmbito da sua atividade, deverá subscrever as apólices de seguros necessárias à adequada cobertura do risco decorrente daquela sua atividade e deverá ainda segurar os imóveis em regime Multiriscos.

Impostos (IMI) - A cargo do Arrendatário (se aplicável).

4. Conservação, Manutenção, Segurança

Manutenção corrente e estrutural - O Arrendatário é responsável por manter em bom estado de conservação o espaço arrendado, bem como a sua reparação. Toda a manutenção, conservação e reparação resultante do uso anormal do espaço e instalações, bem como a eventual manutenção estrutural será suportada pelo Arrendatário.

Planos de segurança e emergência - O Arrendatário deverá manter atualizado, junto das entidades competentes, o PEI e demais planos de segurança e emergência exigidos pela lei geral e no quadro legal específico da sua atividade. Deverá fazer prova disso, ao Proprietário, anualmente.

Benfeitorias - A cargo do Arrendatário, mediante autorização prévia do Proprietário, e sem direito de retenção ou levantamento por parte do Arrendatário no final do Contrato.

ANEXO 2

MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA

O Banco, com sede em, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de, com capital social de, presta a favor de, garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que (designação do candidato) assumirá e que tem por objeto (designação do procedimento), regulado nos termos da legislação aplicável.

O Banco obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação da (entidade adjudicante) sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o procedimento atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que (designação do candidato) assume.

O Banco deve pagar aquela quantia no dia seguinte ao do pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo Banco para as operações ativas, sem prejuízo de execução imediata da dívida assumida por este.

A presente garantia bancária autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção, nos termos previstos na legislação aplicável.

Data.

Assinaturas.