



MUNICÍPIO
ARCOS DE VALDEVEZ

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

PONTO 4

**- PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES
DE REVERSÃO A INCLUIR NO CONTRATO DE
VENDA DO SOLAR DE REQUEIJO**

27/04/2018



Município de Arcos de Valdevez
Câmara Municipal

Exmo/a Sr/Sra

Presidente da Assembleia Municipal de Arcos de
Valdevez
Praça Municipal
São Paio Arcos Valdevez

4974-003 ARCOS DE VALDEVEZ

Sua Referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência

Data

Of.º 1929/2018

16-04-2018

**Assunto: APROVAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE
REVERSÃO A INCLUIR NO CONTRATO DE VENDA DO SOLAR DE REQUEIJO**

Para efeitos de aprovação por essa Assembleia Municipal, de deliberação de alteração das condições de reversão a incluir no contrato de venda do Solar de Requeijo, nos termos do disposto na alínea i) do nº 1 do artigo 25º, do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, junto remeto a V. Exª certidão da deliberação camarária de 13.04.2018, relativa à aprovação da proposta pelo executivo municipal.

Solicito a sua inclusão na Ordem do Dia da próxima sessão ordinária desse órgão autárquico.

O Presidente da Câmara

(Dr. João Manuel do Amaral Esteves)



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ

CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

FAUSTINO GOMES SOARES, CHEFE DE DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ: -----

CERTIFICA, que da ata da reunião ordinária desta Câmara Municipal, realizada em treze de abril de dois mil e dezoito, consta a seguinte deliberação:-----

PRONÚNCIA DO MUNICÍPIO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA ALIENAÇÃO E ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE REVERSÃO A INCLUIR NO CONTRATO DE VENDA DO SOLAR DE REQUEIJO: - Da ANJE -

Associação Nacional de Jovens Empresários, do Porto, a notificar a Câmara Municipal para o exercício do direito de preferência na venda que pretende fazer do Centro Residencial de Formação Empresarial de Arcos de Valdevez – Casa de Requeijo, à Luna Hotels & Resort Group, pelo valor de € 1.150.000,00, para a instalação de um empreendimento turístico. -----

Pela Presidência foi apresentada a seguinte proposta: -----

“1. Por escritura celebrada em 8 de julho de 1999 esta Câmara Municipal alienou à ANJE – Associação Nacional de Jovens Empresários, o imóvel conhecido por Solar de Requeijo, bem como uma parcela de terreno anexa, com a área de 15 000 m², pelo preço de 100.000.000\$00 (cem mil contos) (equivalente a € 498.797,90), destinados à instalação do Centro Residencial de Formação Empresarial do Norte. A alienação foi aprovada pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal.-----

2. Na referida escritura ficou consignada a reversão do imóvel a favor do Município no caso de incumprimento das cláusulas contratuais estipuladas, nas seguintes condições:-----

“a) *Se o Centro Residencial de Formação não vier a ser posto em funcionamento no prazo máximo de cinco anos a contar da data da celebração da escritura;*-----

b) *Se, no prazo de vinte e cinco anos a contar da data em que o mesmo Centro vier a ser posto em funcionamento lhe vier a ser dado, no todo ou em parte, destino que não seja aquele que se previu na cláusula segunda da escritura – Centro Residencial de Formação Empresarial do Norte – ou destino que não coincida com o objeto estatutário da compradora;*-----

c) *Se, uma vez em funcionamento, o Centro vier a ser encerrado por prazo superior a um ano.*-----

Parágrafo único - Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, o edifício e respectivo logradouro reverterão para o Município de Arcos de Valdevez, com todas as benfeitorias e obras que neles tiverem sido integradas, contra o pagamento do preço do presente negócio e do custo das benfeitorias e obras que neles tiverem sido integradas, depois de deduzidas as subvenções FEDER destinadas a estes fins.-----

3. Em 31 de janeiro de 2018 a ANJE veio notificar a Câmara Municipal para o exercício do direito de preferência na venda que pretende fazer do Centro Residencial de Formação Empresarial de Arcos de Valdevez – Casa de Requeijo à Luna Hotels & Resort Group, pelo valor de 1.150.000,00 euros, para a instalação de um empreendimento turístico. -----



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ

CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

A proposta apresentada é para a criação de um hotel de charme, reabilitando o Solar de Requeijo, respeitando a sua traça original e valores arquitetónicos. Está previsto um investimento de 2,5 milhões de euros e pretende criar 25 postos de trabalho. -----

A LUNAHOTEIS S.A, empresa de capital português, insere-se no âmbito da atividade turística. O Grupo LUNA Hotels & Resorts tem 13 unidades hoteleiras em Portugal e uma em Angola. Em Portugal o grupo tem hotéis em Abrantes, Algarve, Arcos de Valdevez, Fátima, Serra da Estrela e Setúbal.-----

4. De acordo com a informação recebida da ANJE, nomeadamente do Conselho Fiscal, verifica-se ter sido efetuado por aquela associação de interesse público um investimento global de 3.462.341,13 euros, na aquisição do imóvel e com a execução de obras e benfeitorias, tendo sido comparticipados por fundos comunitários no valor de 2.108.144,29 euros. Este valor resultaria para efeitos do exercício do direito de reversão do imóvel para o Município, de acordo com a cláusula de reversão referida no ponto 2, o montante a pagar à ANJE de 1.354.196,84 euros.-----

5. Entretanto a Luna Hotels & Resorts, por carta remetida em 23 de março de 2018, vem informar que reitera o compromisso na assunção das responsabilidades estabelecidas na referida escritura de 8 de julho de 1999, quanto à reversão, e solicita a adequação à atividade que exerce, nas seguintes condições:-----

"a) A recuperação do Solar de Requeijo, para instalação e desenvolvimento de um empreendimento turístico, que deverá entrar em funcionamento até 36 meses após a escritura de compra;-----

b) O funcionamento do empreendimento manter-se por tempo indeterminado e num prazo nunca inferior a 15 anos;-----

c) Após a sua abertura, o empreendimento turístico manter-se permanentemente em funcionamento.-----

Parágrafo único: - Caso não se venha a verificar qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, o edifício e o respectivo logradouro reverterão para o Município de Arcos de Valdevez, contra o pagamento do preço pago pela adquirente e do valor de todas as benfeitorias, obras e equipamentos que neles tiverem integradas àquela data, de acordo com a avaliação a realizar por duas entidades externas."-----

6. Considerando que:-----

a) Os objetivos previstos inicialmente de recuperação do imóvel e da envolvente e da sua utilização como espaço de promoção do turismo, nomeadamente restauração e alojamento, mantêm-se. Tal como é referido está previsto a ANJE continuar a manter a relação com o projeto, nomeadamente ao nível da realização de ações de formação dirigida aos empresários;-----

b) A proposta agora apresentada é compatível com os propósitos do primeiro projeto e a recuperação proposta para empreendimento turístico é compatível com o destino inicialmente definido para o Solar de Requeijo (espaço para receção, alojamento e restauração);-----



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

c) Considerando que ao valor de aquisição de 1,1 milhões de euros tem de se acrescentar um investimento de cerca de 2,5 a 3,0 milhões de euros para recuperar o edificado, ou seja, há a necessidade de investir entre 3,6 a 4,0 milhões de euros para comprar e recuperar as instalações;-----

d) A proposta apresentada prevê a concretização do investimento de recuperação do Solar, sem recurso a fundos municipais, o que permitirá que a Câmara Municipal possa investir 3,6 a 4,0 milhões de euros noutras áreas;-----

e) Para a Câmara acionar a cláusula de reversão do imóvel, terá de pagar 1.354.196,84 euros, de acordo com o contrato assinado, logo é mais prejudicial em termos financeiros do que o exercício do direito de preferência em cerca de 200 mil euros; -----

f) Considerando o dinamismo do turismo em Arcos de Valdevez, a proposta apresentada irá contribuir para aumentar e complementar a oferta de alojamento existente no concelho, pois será uma opção diferenciadora no panorama do alojamento existente. -----

7. Em face do exposto propomos que a Câmara Municipal delibere:-----

a) Não exercer o seu direito de preferência na alienação apresentada pela ANJE, no valor de 1.150.000,00 euros, de modo a que o mesmo seja vendido à Luna Hotels & Resorts.-----

b) Não exercer o direito de reversão, no valor de 1.354.196,84 euros, até porque é mais oneroso para o Município do que o exercício do direito de preferência.-----

c) Aprovar a alteração das condições de reversão a incluir no contrato de venda do Solar de Requeijo, e levadas a registo predial, com o seguinte teor:-----

“1- O fim a dar pela adquirente ao prédio é o de um empreendimento turístico.-----

2- Ficar especialmente convencionado que o prédio e parcela de terreno objecto da presente compra e venda reverterão a favor do Município de Arcos de Valdevez nos seguintes casos:-----

a) se for dado ao prédio, no todo ou em parte, um fim diferente daquele que foi autorizado pela Assembleia Municipal de Arcos de Valdevez;-----

b) se o empreendimento turístico não vier a entrar em funcionamento no prazo máximo de trinta e seis meses após a data de celebração da escritura de compra;-----

c) O funcionamento do empreendimento manter-se por tempo indeterminado e num prazo nunca inferior a 15 anos;-----

d) Após a sua abertura, o empreendimento turístico manter-se permanentemente em funcionamento.-----

Parágrafo primeiro: - Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, o Município de Arcos de Valdevez poderá exercer o direito de reversão relativamente ao edifício e à parcela de terreno a ele anexa, abrangendo a reversão igualmente todas as benfeitorias, obras e equipamentos que neles tiverem sido integrados à data da verificação do fundamento de reversão que porventura venha a ocorrer, contra o pagamento do valor correspondente ao preço da venda e do custo dessas benfeitorias, obras e equipamentos, determinados por avaliação nos termos do parágrafo seguinte e a que as partes recorrerão, se não fixarem por



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

acordo tal valor, ao qual terão de ser obrigatoriamente deduzidas as participações financeiras recebidas pela adquirente e destinadas à recuperação e requalificação do Solar de Requeijo e à instalação dos respetivos equipamentos.-----

Parágrafo segundo: - A avaliação referida no parágrafo anterior ocorrerá nos seguintes termos e nos seguintes prazos:-----

1. - a avaliação será feita por um colégio de três Peritos da Lista Oficial de Peritos dos Tribunais, a que se refere o Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de maio, na redação atual, ou da lista de Peritos Avaliadores de Imóveis da CMVC, a que se refere a Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro;-----

2. - cada uma das partes - adquirente dos prédios e Município de Arcos de Valdevez - nomeará um Perito dentro do prazo máximo de trinta dias após a notificação que o Município de Arcos de Valdevez venha a fazer à adquirente dos imóveis para o efeito;-----

3. - os Peritos nomeados por ambas as partes escolherão entre si o terceiro Perito de entre os inscritos nas listas referidas no número 1., dentro do prazo de quinze dias a contar da notificação a fazer a ambos para o efeito pelo Município, sendo que em caso de desacordo ou na falta de escolha do terceiro Perito, o Município de Arcos de Valdevez solicitará ao Tribunal da Relação do Guimarões ou à CMVM a nomeação desse Perito de entre os inscritos nas respectivas listas;-----

4. - constituído o colégio de Peritos, a formalizar através de acta lavrada para o efeito pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, acto para o qual será notificada a adquirente dos imóveis, os Peritos procederão à avaliação dentro do prazo máximo de sessenta dias;-----

5. - as despesas com o pagamento da actividade dos Peritos serão suportadas por ambos os interessados em partes iguais;-----

6. - o valor final da avaliação, depois de deduzidos os financiamentos referidos no parágrafo primeiro, será definitivo, ou seja, não será susceptível de impugnação ou recurso e será, por isso, aquele que haverá de se considerar definitivamente fixado para efeitos de se operar a reversão dos bens."-----

d) Que a proposta apresentada na alínea c), alteração das condições de reversão a incluir no contrato de venda do Solar de Requeijo, se aprovada, seja remetida à Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação daquele órgão, nos termos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. -----

- Devidamente apreciado e discutida este assunto, a Câmara deliberou, por maioria, com a abstenção da Vereadora Dora Brandão, aprovar a presente proposta da Presidência, deliberando o seguinte: -----

a) Não exercer o seu direito de preferência na alienação apresentada pela ANJE, no valor de € 1.150.000, de modo a que o prédio seja vendido à Luna Hotels & Resorts; -----

b) Igualmente não acionar a cláusula de reversão do imóvel pelas razões acima aduzidas na presente proposta; -----



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

c) Que, o Município autorize a alteração do fim para o imóvel, com a condição de a compradora se vincular ao cumprimento das seguintes cláusulas, que deverão obrigatoriamente constar da escritura de compra e venda do prédio, e que deverão igualmente ser levadas ao registo predial, como condição a que o Município sujeita a sua autorização, a aprovar por deliberação da Assembleia Municipal: -----

“Primeira: O fim a dar pela adquirente ao prédio é o de um empreendimento turístico;

Segunda: Fica especialmente convencionado que o prédio e parcela de terreno objecto da presente compra e venda reverterão a favor do Município de Arcos de Valdevez nos seguintes casos:-----

a) se for dado ao prédio, no todo ou em parte, um fim diferente daquele que foi autorizado pela Assembleia Municipal de Arcos de Valdevez - empreendimento turístico;-----

b) se o empreendimento turístico não vier a entrar em funcionamento no prazo máximo de trinta e seis meses após a data da sua aquisição;-----

c) se durante o prazo de quinze anos após a data de entrada em funcionamento do empreendimento o mesmo não se mantiver em funcionamento permanente ou se, durante esse mesmo prazo, o empreendimento vier a ser encerrado por período superior a um ano;-----

Parágrafo primeiro: - Em qualquer dos casos previstos nas alíneas anteriores, o Município de Arcos de Valdevez poderá exercer o direito de reversão relativamente ao edifício e à parcela de terreno a ele anexa, abrangendo a reversão igualmente todas as benfeitorias, obras e equipamentos que neles tiverem sido integrados à data da verificação do fundamento de reversão que porventura venha a ocorrer, contra o pagamento do valor correspondente ao preço da venda e do custo dessas benfeitorias, obras e equipamentos, determinados por avaliação nos termos do parágrafo seguinte e a que as partes recorrerão, se não fixarem por acordo tal valor, ao qual terão de ser obrigatoriamente deduzidas as participações financeiras recebidas pela adquirente e destinadas à recuperação e requalificação do Solar de Requeijo e à instalação dos respectivos equipamentos.-----

Parágrafo segundo: - A avaliação referida no parágrafo anterior ocorrerá nos seguintes termos e nos seguintes prazos:-----

1. - a avaliação será feita por um colégio de três Peritos da Lista Oficial de Peritos dos Tribunais, a que se refere o Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de Maio, na redacção actual, ou da lista de Peritos Avaliadores de Imóveis da CMVC, a que se refere a Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro;-----

2. - cada uma das partes - adquirente dos prédios e Município de Arcos de Valdevez - nomeará um Perito dentro do prazo máximo de trinta dias após a notificação que o Município de Arcos de Valdevez venha a fazer à adquirente dos imóveis para o efeito;-----

3. - os Peritos nomeados por ambas as partes escolherão entre si o terceiro Perito de entre os inscritos nas listas referidas no número 1., dentro do prazo de quinze dias a contar da notificação a fazer a ambos para o efeito pelo Município, sendo que em caso de desacordo ou



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

na falta de escolha do terceiro Perito, o Município de Arcos de Valdevez solicitará ao Tribunal da Relação do Guimarães ou à CMVM a nomeação desse Perito de entre os inscritos nas respectivas listas;-----

4. - constituído o colégio de Peritos, a formalizar através de acta lavrada para o efeito pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, acto para o qual será notificada a adquirente dos imóveis, os Peritos procederão à avaliação dentro do prazo máximo de sessenta dias;-----

5. - as despesas com o pagamento da atividade dos Peritos serão suportadas por ambos os interessados em partes iguais;-----

6. - o valor final da avaliação, depois de deduzidos os financiamentos referidos no parágrafo primeiro, será definitivo, ou seja, não será susceptível de impugnação ou recurso e será, por isso, aquele que haverá de se considerar definitivamente fixado para efeitos de se operar a reversão dos bens.”-----

d) Remeter para a Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação daquele órgão, da proposta apresentada na alínea c), alteração das condições de reversão a incluir no contrato de venda do Solar de Requeijo, nos termos do disposto na alínea i) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.-----

Pela Vereadora Dora Brandão foi apresentada a seguinte declaração de voto:-----

“Considerando o Interesse do edifício, em termos arquitectónicos e a sua importante referência no concelho (imóvel emblemático), quer quanto a localização quer enquadramento paisagístico.-----

Considerando que, aquando da sua venda à ANJE, havia a vontade política de instalar um Centro de Formação Empresarial do Norte, tendo sido esse fim votado, por unanimidade, na Câmara Municipal.-----

Considerando que 18 anos depois, vem agora a Câmara Municipal permitir a venda a privados, não exercendo o direito de preferência nem de reversão, entendemos que uma deliberação desta natureza exigiria um maior conhecimento do processo que levou a esta posição proposta pela maioria e, naturalmente, não a pudemos recolher desde terça-feira (aquando da entrega da ordem de trabalhos), apesar da reunião tida, ontem, com o senhor Presidente de Câmara.-----

Atendendo aos pressupostos anteriores e sendo eu Vereadora eleita por uma força política, não devendo agir de forma individual, mas sim porta voz de um coletivo, com o qual se justificaria discutir o melhor fim de afetação de um edifício de importância tão relevante e que seja salvaguarda do superior interesse público.-----

Acresce que tendo sido notificada a Câmara Municipal em 31/01/2018 para exercer o Direito de Preferência teria tido tempo de discutir no Executivo, a nova afetação do fim.-----

Nestes termos declaro abster-me na votação.”-----

----- **ESTÁ CONFORME O ORIGINAL** -----



MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

A ata da qual consta a transcrita deliberação foi aprovada, em minuta, e por unanimidade, no final da referida reunião, não estando presente o Vereador Olegário Gomes Gonçalves. -----

Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, em dezassete de abril de dois mil e dezoito. -----

O Chefe de Divisão Administrativa e Financeira,

(Dr. Faustino Gomes Soares)

Excelentíssimo Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez
Dr. João Esteves
Praça Municipal
4974 -003 Arcos de Valdevez

Porto, 31 de Janeiro de 2018

Assunto: Centro Residencial de Formação Empresarial de Arcos de Valdevez

Caro Dr. João Esteves,

Presidente

Casa do Fado

Rua Paula da Câmara

4909-006 Porto, Portugal

Entrada EXT: 1126/2018

Nº Seq. Dos: 115/2018

02/02/2018

Class. 02.01.01

MECANTAS DAF-GAP

anje

Na sequência dos diversos contatos mantidos sobre o CERFE - Centro Residencial de Formação Empresarial de Arcos de Valdevez vimos, por este meio, comunicar a nossa intenção de vender as respetivas instalações da Casa do Requeijo, ao Luna Arcos Hotel.

De facto, a ANJE, com o apoio da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, tem procurado meios de financiar a infraestrutura referida para que a mesma possa dar a melhor resposta às solicitações para as quais foi erigida. No entanto, são muito limitadas as hipóteses de financiamento oriundas de sistemas de incentivos nacionais ou comunitários e as vias alternativas, seja na banca ou noutras origens comerciais, revelam-se muito onerosas e não adequadas à presente situação.

Tendo em conta que uma parte significativa do projeto passa pela animação turística, o Luna Hotel, situado imediatamente ao lado do CERFE, surgia como o parceiro natural. De facto, mesmo durante os períodos durante os quais decorreram as ações de formação residencial, bem como ações de cooperação internacional, encontros, etc., houve um denominador comum que consistiu no acolhimento dos participantes, oriundos de todo o país e do estrangeiro. E é precisamente na área turística que existem meios de financiamento bonificados que, complementados com apoios do Portugal 2020, poderão aplicar-se à realização de melhoramentos na referida Casa do Requeijo, permitindo a sua atualização para os níveis de conforto necessários ao bom funcionamento da infraestrutura. A isto acresce a vocação turística do hotel que, naturalmente, estará em ótimas condições para fazer a gestão profissional da infraestrutura nessa componente.

Assim, é nossa intenção proceder à venda da infraestrutura ao referido hotel por um valor de 1.150.000,00 €, que assegurará os melhoramentos necessários e permitirá o funcionamento em permanência da mesma, complementando-a com os múltiplos serviços que o hotel consegue disponibilizar. Naquele valor, estão incluídos serviços que a nova proprietária disponibilizará à ANJE para prosseguimento das atividades residenciais.

No sentido da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez se possa pronunciar sobre o negócio em causa e que, caso o entenda, invoque direitos de preferência relativamente à Casa do Requeijo, no prazo de 8 dias, enviamos, em anexo, a proposta que temos intenção de aceitar da Luna Hotels & Resorts Group.

Fico pessoalmente disponível para todos os esclarecimentos que V. Exa. entenda necessários.

Na expectativa do mais breve contacto, apresento a V. Exa. o testemunho do meu muito apreço.

Adelino Costa Matos