

Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade

Regulamento do Concurso

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Regulamento define os termos para a disponibilização dos instrumentos financeiros associados aos fundos de investimento imobiliário geridos pela TF Turismo Fundos-SGFII, S.A. (Turismo Fundos), tendo em vista a dinamização do investimento e criação de emprego nos territórios de baixa densidade, identificados como tal no Programa Nacional para a Coesão Territorial (PNCT), nos termos do disposto na Resolução do Conselho de Ministros nº 72/2016, de 20 de outubro.

Artigo 2.º

Modelo de Atuação

A disponibilização dos instrumentos financeiros referidos no artigo anterior traduz-se em:

- a) Aquisição, através da Turismo Fundos, da propriedade de ativos que preencham os requisitos enunciados no presente regulamento, permitindo, com o produto dessa alienação, dotar as entidades proponentes dos meios financeiros necessários à valorização económica dos respetivos ativos imobiliários;
- b) Celebração com a entidade proponente, simultaneamente com a aquisição a que se refere a alínea anterior, de um contrato de arrendamento sobre os respetivos imóveis, com opção de compra.

Artigo 3.º

Dotação

- 1. A dotação afeta ao programa do presente anúncio de concurso abrange 25 milhões de euros, e pode ser aumentada pela Turismo Fundos caso se justifique face às propostas de investimento apresentadas.
- 2. A dotação referida no número anterior é assegurada pela liquidez disponível em cada um dos organismos de investimento imobiliário (OII) geridos pela Turismo Fundos.

Artigo 4.º

Entidades Proponentes

Podem ser entidades proponentes ao presente concurso pequenas e médias empresas, de qualquer natureza, que reúnam os seguintes requisitos:

- a) Situação regularizada para com a administração fiscal, segurança social, Turismo Fundos e Turismo de Portugal, à data da formalização da aquisição dos ativos por parte dos OII geridos pela Turismo Fundos;
- b) Recursos humanos, próprios ou subcontratados, e materiais necessários ao desenvolvimento dos projetos;
- c) Contabilidade organizada nos termos da legislação aplicável;
- d) Não terem sido objeto de aplicação, nos dois anos anteriores à data da candidatura, de sanção administrativa ou judicial pela utilização de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal;
- e) Não terem sido condenadas, nos dois anos anteriores à data da candidatura, por sentença transitada em julgado, por despedimento ilegal de grávidas, puérperas ou lactantes.

Artigo 5.º

Elegibilidade dos Projetos

- 1. São elegíveis os projetos que tenham por objeto ativos imobiliários localizados em Portugal, nas regiões abrangidas pelo PNCT.
- 2. Os projetos de investimento a realizar devem traduzir a valorização económica dos ativos imobiliários em causa, através de atividades turísticas ou outras que com estas demonstrem estar especialmente relacionadas, e que promovam o desenvolvimento, dinamização e a sustentabilidade das economias locais e regionais constantes no Anexo I do presente Regulamento.

Artigo 6.º

Requisitos dos Ativos Imobiliários

- 1. Os ativos imobiliários devem preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Constituir prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos;
 - b) Apresentar situação matricial e predial regularizada.
2. O cancelamento de quaisquer ónus ou encargos que possam incidir sobre os imóveis deve encontrar-se assegurado, nomeadamente como consequência do projeto a concurso, e sempre até à data da concretização da aquisição por parte da Turismo Fundos.

Artigo 7.º

Candidaturas

1. A submissão de candidaturas é efetuada diretamente junto da Turismo Fundos, através de formulário específico disponível no respetivo website (www.turismofundos.pt).
2. O prazo para submissão de candidaturas tem início em 15 de maio de 2018 e termina em 31 de julho de 2018.

Artigo 8.º

Análise

1. O processo de análise das candidaturas submetidas à Turismo Fundos compreende as seguintes fases:
 - a) Avaliar o enquadramento e o cumprimento dos requisitos específicos estabelecidos no presente Regulamento;
 - b) Submeter a avaliação o imóvel objeto da candidatura por, no mínimo, dois peritos avaliadores, nos termos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro;
 - c) Comunicar às entidades proponentes os valores atribuídos pelos peritos avaliadores ao imóvel objeto da operação e confirmar a manutenção do interesse na operação caso a média dos referidos valores seja inferior ao proposto na candidatura;
 - d) Apreciar viabilidade económica e financeira da operação.
2. Nos casos em que as candidaturas não demonstrem cumprir os critérios de enquadramento ou algum dos requisitos específicos previstos no presente Regulamento, a Turismo Fundos informa as entidades proponentes da inexistência de condições para que a candidatura prossiga para as fases descritas nas alíneas b) a d) do número anterior.

3. Os encargos com as avaliações imobiliárias referidas na alínea b) do n.º 1 são suportados pelas entidades proponentes.
4. Para os efeitos do previsto no número anterior, após a conclusão da avaliação, pela Turismo Fundos, do enquadramento e do cumprimento dos requisitos específicos estabelecidos no presente Regulamento, as entidades proponentes da candidatura efetuam uma provisão no montante de € 2.500.
5. A Turismo Fundos pode solicitar esclarecimentos e informação adicional sempre que entenda necessário.

Artigo 9.º

Critérios de Seleção

1. A análise e apreciação de cada operação proposta atende aos seguintes critérios de seleção:
 - a) Contributo do projeto para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura dos territórios;
 - b) Contributo do projeto para a valorização do património cultural e natural do país, assim como para o desenvolvimento sustentável das comunidades locais;
 - c) Grau de inovação do projeto a realizar com os meios financeiros disponibilizados pela operação;
 - d) Impacto da operação na estrutura financeira da entidade proponente.
2. Os critérios enunciados no número anterior são pontuados, cada um, com 1 a 5 pontos, sendo um o mínimo e cinco o máximo, em função do seu nível de preenchimento, não sendo selecionáveis as candidaturas que não reúnam no mínimo 12 pontos, resultantes da soma aritmética da pontuação atribuída a cada um dos referidos critérios.

Artigo 10.º

Decisão

1. Concluído o processo de análise, a Turismo Fundos hierarquiza as candidaturas elegíveis de acordo com a pontuação obtida em resultado da apreciação a que se refere o artigo anterior, e toma a decisão final quanto a cada uma das operações propostas.
2. A Turismo Fundos comunica a sua decisão às entidades proponentes e, em caso de decisão favorável, as respetivas condições.

3. A Turismo Fundos pode fazer depender a sua decisão da verificação de condições prévias ou da confirmação de alguns dos elementos apresentados no âmbito da candidatura, que são identificadas na comunicação referida no número anterior.

Artigo 11.º

Operação

1. O valor por operação pode ascender até um valor máximo de €3.000.000, observando-se o disposto no número seguinte.
2. Na determinação do valor de cada operação, a Turismo Fundos tem em consideração a média simples dos valores atribuídos nos termos da alínea b) do nº 1 do artigo 8.º do presente regulamento, assim como as efetivas necessidades de financiamento da entidade proponente.
3. O prazo do contrato de arrendamento a que se refere a alínea b) do artigo 2.º do presente Regulamento é, no máximo, de 15 anos e, no mínimo, 3 anos.
4. A renda anual é igual a uma taxa de remuneração reduzida, correspondente à Euribor a doze meses, com mínimo zero, acrescida de 1,5%, aplicável sobre o valor da aquisição do imóvel por parte da Turismo Fundos.
5. À entidade proponente é permitido o exercício de uma opção de compra sobre o imóvel, que pode ser exercida a partir do 3.º ano de vigência do arrendamento e até ao término do respetivo prazo.
6. O preço de aquisição do imóvel no âmbito do exercício da opção de compra, corresponde ao valor da operação atualizado anualmente de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor.
7. Atentas as características da operação e da entidade proponente, pode a Turismo Fundos definir outras condições, tais como períodos de carência para o pagamento da renda e garantias de cumprimento das obrigações a assumir no contexto da operação.

Artigo 12.º

Contratualização da operação

1. A empresa proponente deve, no prazo indicado na proposta referida no nº 2 do artigo 10º, informar a Turismo Fundos da aceitação das condições constantes na mesma.
2. A Turismo Fundos, após a aceitação da proposta pelo promotor, remete minuta do contrato a celebrar para concretização da operação.

Artigo 13.º

Disposições finais

1. A Turismo Fundos pode, até à data da receção das candidaturas, alterar o articulado do presente Regulamento, dando conhecimento público dessas alterações.
2. A candidatura ao presente concurso implica a aceitação das regras estabelecidas no presente Regulamento.

ANEXO I
(a que se refere o n.º 1 do Artigo 5.º)
Regiões abrangidas

NUT III	Concelhos
Alentejo Central	Alandroal Arraiolos Borba Estremoz Évora Montemor -o -Novo Mora Mourão Portel Redondo Reguengos de Monsaraz Vendas Novas Viana do Alentejo Vila Viçosa
Alentejo Litoral	Alcácer do Sal Grândola Odemira Santiago do Cacém
Algarve	Alcoutim Aljezur Castro Marim Monchique Vila do Bispo
Alto Alentejo	Alter do Chão Arronches Avis Campo Maior Castelo de Vide Crato Elvas Fronteira Gavião Marvão Monforte Nisa Ponte de Sor Portalegre Sousel
Alto Minho	Arcos de Valdevez Melgaço Monção Paredes de Coura Ponte da Barca Vila Nova de Cerveira
Alto Tâmega	Boticas Chaves Montalegre Ribeira da Pena Valpaços

	Vila Pouca de Aguiar
Área Metropolitana do Porto	Arouca
Ave	Cabeceiras de Basto Fafe Mondim de Basto Póvoa de Lanhoso Vieira do Minho
Baixo Alentejo	Aljustrel Almodôvar Alvito Barrancos Beja Castro Verde Cuba Ferreira do Alentejo Mértola Moura Ourique Serpa Vidigueira
Beira Baixa	Castelo Branco Idanha -a -Nova Oleiros Penamacor Proença -a -Nova Vila Velha de Ródão
Beiras e Serra da Estrela	Almeida Belmonte Celorico da Beira Covilhã Figueira de Castelo Rodrigo Fornos de Algodres Fundão Gouveia Guarda Manteigas Meda Pinhel Sabugal Seia Trancoso
Cávado	Terras de Bouro Vila Verde
Douro	Alijó Armamar Carrazeda de Ansiães Freixo de Espada à Cinta Lamego Mesão Frio Moimenta da Beira Murça Penedono Peso da Régua Sabrosa Santa Marta de Penaguião São João da Pesqueira

	Sernancelhe Tabuaço Taruca Torre de Moncorvo Vila Nova de Foz Côa. Vila Real
Lezíria do Tejo	Chamusca Coruche
Médio Tejo	Abrantes Constância Ferreira do Zêzere Mação Sardoal Sertã Vila de Rei Vila Nova da Barquinha
Região de Aveiro	Sever do Vouga
Região de Coimbra	Arganil Góis Lousã Miranda do Corvo Mortágua Oliveira do Hospital Pampilhosa da Serra Penacova Penela Soure Tábua Vila Nova de Poiares
Região de Leiria	Alvaiázere Ansião Castanheira de Pera Figueiró dos Vinhos Pedrógão Grande
Região de Viseu Dão Lafões	Aguiar da Beira Carregal do Sal Castro Daire Mangualde Nelas Oliveira de Frades Penalva do Castelo Santa Comba Dão São Pedro do Sul Sátão Tondela Vila Nova de Paiva Vouzela
Tâmega e Sousa	Baião Celorico de Basto Cinfães Resende
Terras de Trás-os-Montes	Alfândega da Fé Bragança Macedo de Cavaleiros

	Miranda do Douro Mirandela Mogadouro Vila Flor Vimioso Vinhais
Algarve	Loulé, freguesias de: · Alte · Ameixial · Salir · União de freguesias de Querença, Tôr e Benafim Silves, freguesia de: · São Marcos da Serra Tavira, freguesias de: · Cachopo · Santa Catarina da Fonte do Bispo
Alto Minho	Caminha, freguesias de: · União das freguesias de Arga (Baixo, Cima e São João) · União das freguesias de Gondar e Orbacém · Dem Ponte de Lima, freguesias de: · Anais · Ardegão, Freixo e Mato · Associação de freguesias do Vale do Neiva · Bárrio e Cepões · Beiral do Lima · Boalhosa · Cabaços e Fojo Lobal · Cabração e Moreira do Lima · Calheiros · Estorãos · Friastelas · Gemieira · Gondufe · Labruja · Labrujó, Rendufe e Vilar do Monte · Navió e Vitorino dos Piães · Poiães · Porto de Mós · São Bento · Serdedelo Valença, freguesias de: · Boivão · Fontoura · União das freguesias de Gondomil e Sanfins · União das freguesias de São Julião e Silva Viana do Castelo, freguesia de: · Montaria
Área Metropolitana do Porto	Vale de Cambra, freguesias de: · Arões · Junqueira
Ave	Guimarães: · União das freguesias de Arosa e Castelões
Cávado	Amares, freguesias de: · Bouro (Santa Maria)

	· Goães · União das freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos · União das freguesias de Vilela, Seramil e Paredes Secas
Lezíria do Tejo	Santarém, freguesias de: · São Marcos da Serra · Silves · União das freguesias de Casével e Vaqueiros
Médio Tejo	Tomar, freguesias de: · Olalhas · Sabacheira · União das freguesias de Além da Ribeira e Pedreira · União das freguesias de Casais e Alviobeira · União das freguesias de Serra e Junceira Ourém, freguesias de: · Espite · União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais · União das freguesias de Matas e Cercal · União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos
Região de Aveiro	Águeda: · União das freguesias de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão · União das freguesias do Préstimo e Macieira de Alcoba
Região de Coimbra	Condeixa -a -Nova, freguesia de: · Furadouro
Região de Leiria	Pombal, freguesia de: · Abiul
Região de Viseu Dão Lafões	Viseu, freguesias de: · Calde · Cavernães · Cota · Ribafeita · São Pedro de France · União das freguesias de Barreiros e Cepões
Tâmega e Sousa	Amarante, freguesias de: · Ansiães · Candemil · Gouveia (São Simão) · Jazente · Rebordelo · Salvador do Monte · União das freguesias de Aboadela, Sanche e Várzea · União das freguesias de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei · União das freguesias de Olo e Canadelo · Vila Chã do Marão Castelo de Paiva, freguesia de: · Real Marco de Canaveses · Várzea, Alviada e Folhada