

Regulamento de Atribuição de Direitos de Exploração de Imóveis

(Fundamentação da adoção do regulamento)

O Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, criou o Fundo Revive Natureza, para a promoção da recuperação de imóveis devolutos inseridos em património natural. Este veículo, ágil, de prossecução das diversas políticas e objetivos de interesse público tem como objeto, declarado, definir um regime especial de afetação, rentabilização, intervenção e alienação de direitos sobre imóveis nele integrados (cfr. artigo 1.º do diploma legal que cria o fundo).

A opção por uma forma distintiva de assegurar a utilização, rentabilização e recuperação do património, com impacto social positivo, está bem espelhada nas características especiais deste Fundo. Veja-se, neste sentido, o afastamento, expresso, de certas regras que, tipicamente, poderiam ser mobilizadas para concretizar os procedimentos de atribuição dos imóveis, para os fins previstos no diploma, ou mesmo para enquadrar a integração de imóveis no ativo do Fundo (cfr. artigo 3.º, n.º 2 e artigo 8.º, ambos do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro).

Na verdade, o legislador impôs apenas dois limites, expressos, à atividade contratual (e pré-contratual) do Fundo, quais sejam: a necessidade de respeitar os princípios da atividade administrativa e, naturalmente, o respeito pelos objetivos específicos do Fundo. O cumprimento de ambos decorre, sobretudo, da configuração que for dada aos procedimentos pré-contratuais e aos contratos que deles resultem. O presente regulamento tem o intuito de definir a forma e cumprimento de tais objetivos, servindo, depois, como fonte habilitante para as peças procedimentais e contratuais que venham a ser propostas e aprovadas.

As normas respeitantes à competência para a aprovação dos regulamentos necessários à atribuição dos direitos de exploração turística padecem de algumas deficiências. Com efeito, a competência para a aprovação surge na esfera jurídica da sociedade gestora e do Conselho Geral, numa repetição que, face aos termos em que é

estabelecida e ao respetivo enquadramento, deve ser resolvida a favor da competência do Conselho Geral [cfr. artigo 8.º, n.º 5 do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, e artigo 11.º, n.º 2, alíneas b) e e) do Anexo I ao referido diploma, que contém o Regulamento do Fundo].

Por outro lado, parece existir desarmonia nas normas relacionadas com a atribuição do direito de exploração, a tramitação do procedimento e a aprovação da minuta do contrato e respetiva outorga (e poderes sequentes). Com efeito, a tramitação do procedimento compete, sem dúvida, à sociedade gestora (cfr. artigo 11.º, n.º 2, alínea e) do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro), sendo que, na tramitação do procedimento está incluída, em regra e especialmente se não há qualquer exclusão expressa, a competência para aprovar as peças do procedimento. É também atribuída à sociedade gestora a competência para *aprovar os contratos, na sequência do procedimento necessário, que titulam atribuição da exploração turística dos imóveis sobre os quais o Fundo detém direitos e proceder à respetiva outorga* (cfr. artigo 11.º, n.º 2, alínea e) do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro), e bem assim para *determinar a resolução ou qualquer outra forma de extinção, carente de decisão, das relações contratuais que têm por objeto direitos sobre os imóveis que integram o Fundo, quer este ocupe a posição passiva, quer ocupe a posição ativa nos referidos contratos* [cfr. artigo 11.º, n.º 2, alínea e) do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro].

No entanto, ao Conselho Geral compete *aprovar a atribuição de direitos de exploração turística sobre os ativos do Fundo, sob proposta da sociedade gestora* [cfr. artigo 9.º, alínea k) do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro], sendo que à sociedade gestora compete *preparar e fornecer os elementos necessários para que o conselho geral se possa pronunciar sobre as operações cuja aprovação seja da competência deste órgão* [cfr. artigo 11.º, n.º 2, alínea f) do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro].

Esta sucessão de disposições levaria a que a sociedade gestora, após a aprovação dos regulamentos necessários pelo Conselho Geral, tivesse a competência exclusiva para todos os aspetos da tramitação procedimental, bem como da aprovação e outorga

do contrato, com exceção daquilo a que se pode designar como a decisão de adjudicação (a decisão de atribuição do direito, na sequência dos resultados do procedimento).

Impõe-se, assim, ao presente regulamento uma função clarificadora e que permita a operacionalização, sem percalços ou contradições, da atividade do Fundo, estimulando a cooperação e a proximidade entre o Conselho Geral e a sociedade gestora, tendo como esteio as amplas competências do Conselho Geral, resultantes, nomeadamente, da alínea j) do artigo 9.º do Anexo I ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro.

O presente regulamento serve, assim, o propósito de concatenar as regras gerais a que devem obedecer os procedimentos de atribuição dos direitos de exploração, com menção às obrigações contratuais que devem ser fixadas, tendo presente a aplicação comum, ainda que com regras específicas, aos imóveis do domínio privado e do domínio público.

Não é um regulamento exaustivo, mas antes um conjunto de orientações necessárias, aliás, em homenagem à simplificação e flexibilidade que motivou o legislador a afastar a aplicação de compêndios normativos já em vigor (embora tenha aberto a possibilidade de remissão para o seu conteúdo, numa habilitação expressa para a auto vinculação administrativa).

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 8.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro e dos artigos do 9.º, alíneas j) e k), e 11.º, n.º 2, alíneas e), h) e i), do Anexo I ao diploma legal identificado, o Conselho Geral, após proposta de sociedade gestora, determina a aprovação do seguinte Regulamento de atribuição dos direitos de exploração dos imóveis integrados no Fundo.

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as regras gerais de atribuição dos direitos de exploração de imóveis integrados no Fundo Revive Natureza, criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro.

Artigo 2.º

Tipos de procedimentos

1 - A atribuição de direitos de exploração dos imóveis integrados no Fundo Revive Natureza (“FRN”) é feita, preferencialmente, através de concurso.

2 - Os concursos podem ser abertos a todos os interessados ou determinar condições de acesso relacionadas, nomeadamente, com o tipo de entidade, características da respetiva atividade e requisitos de capacidade técnica ou financeira, nos termos a definir nas peças do respetivo concurso.

3 - A introdução de condições de acesso, admissão ou de qualificação não implica, necessariamente, a divisão dos concursos em duas fases.

4 - Em casos excecionais, devidamente fundamentados, pela sociedade gestora, a atribuição de direitos de exploração pode ser feita a entidades que tenham sido diretamente convidadas a apresentar proposta, tratando-se, nesse caso, de um procedimento fechado.

5 - A menções que no presente regulamento são feitas a concursos aplicam-se, com as necessárias adaptações, aos procedimentos referidos no número anterior.

Artigo 3.º

Contagem de prazos

1 - O prazo para a apresentação de propostas e outros prazos respeitantes ao momento anterior à celebração do contrato são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos ou dias feriados.

2 - O prazo que termine em sábado, domingo ou dia feriado transfere-se para o primeiro dia útil.

3 - À contagem dos prazos fixados na fase da execução do contrato aplicam-se as regras previstas no artigo 279.º do Código Civil.

4 - O disposto no número anterior não prejudica, no caso dos imóveis do domínio público, a aplicação de regras especiais resultantes da legislação respeitante ao estatuto dominial.

Capítulo II

Disposições respeitantes aos procedimentos

Artigo 4.º

Elaboração e aprovação dos termos dos concursos para a atribuição dos direitos

1 - A elaboração dos termos dos concursos, para a atribuição de direitos de exploração dos imóveis, compete à sociedade gestora do FRN.

2 - Ao Conselho Geral compete a aprovação dos termos dos concursos referidos no número anterior.

3 - Nos imóveis do domínio público, deve ser solicitado parecer prévio à entidade que administra o imóvel, de acordo com o respetivo regime dominial, acerca dos termos e condições a respeitar nos concursos.

Artigo 5.º

Estrutura dos termos do concurso

1 - Os termos do concurso devem constar de peças escritas que contêm as regras do procedimento de atribuição dos direitos de exploração dos imóveis, bem como as obrigações essenciais do adjudicatário.

2 - O programa do concurso é a peça escrita que estabelece as regras tendentes à celebração do contrato, devendo conter as seguintes informações:

a) A identificação do concurso e do imóvel ou imóveis que constituem o seu objeto;

b) O prazo e modo de apresentação das propostas, nomeadamente no que respeita ao uso obrigatório da plataforma eletrónica do FRN e ao preenchimento dos formulários nela integrados, bem como o prazo para a apresentação de documentos pós-adjudicação;

c) Os documentos necessários à apresentação das propostas, bem como os documentos que o adjudicatário tem de entregar antes da celebração do contrato;

d) As regras de interação com a sociedade gestora no âmbito da tramitação procedimental, nomeadamente para efeitos de esclarecimentos;

e) As causas de exclusão das propostas;

f) O modelo de avaliação das propostas;

3 – O programa do concurso pode ainda conter quaisquer regras que sejam tidas por convenientes, em função do objeto do procedimento, nomeadamente, no que respeita a condições de admissão, de acesso ou requisitos de qualificação (capacidade técnica ou financeira), bem como, se for o caso, a forma de os avaliar com vista à ordenação da respetiva capacidade.

4 – O caderno de encargos é a peça escrita onde são fixadas as obrigações e condições essenciais a que o vencedor do concurso fica sujeito, nomeadamente:

a) Tipo contratual a celebrar;

b) Duração do contrato;

c) Realização de obras e outros investimentos;

d) Condições da exploração da atividade turística;

e) Vinculação à marca comum Revive natureza;

f) Poderes do FRN no âmbito da execução do contrato.

5 – As obrigações e demais termos contratuais são fixados em cada procedimento em função das obrigações legais que constam do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, e bem assim das características do imóvel ou imóveis que sejam objeto do concurso.

Artigo 6.º

O objeto dos concursos

1 - Os concursos têm por objeto a atribuição do direito de exploração de imóveis, para fins turísticos e conexos, impondo-se, tendencialmente, a realização de obras de recuperação ou reconstrução e posterior manutenção.

2 - Os concursos podem respeitar a um ou mais imóveis.

3 - Caso o concurso respeite a vários imóveis, as peças do concurso definem se há separação dos diversos imóveis submetidos a concurso.

4 - No caso previsto no número anterior, as peças do concurso definem qual a modalidade de proposta exigida e as suas consequências no que respeita aos contratos a celebrar, nomeadamente:

- a) Uma proposta, dirigida a todo o objeto do concurso, composto por mais do que um imóvel, celebrando-se, assim, apenas um contrato;
- b) Várias propostas, cada uma dirigida a um imóvel ou grupo de imóveis, celebrando-se, nesse caso, os contratos correspondentes.

5 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, pode ser estabelecida a possibilidade de apresentar proposta a todos os imóveis submetidos a concurso, separadamente ou de forma agregada.

Artigo 7.º

Concorrentes

1 - Podem ser concorrentes pessoas singulares ou coletivas, privadas ou públicas, podendo as peças do procedimento fixar condições ou requisitos de participação

requisitos não sejam discriminatórios ou visem restringir, desnecessariamente, o acesso ao procedimento.

2 - Não podem ser concorrentes ou integrar qualquer agrupamento de concorrentes as entidades que se encontrem em alguma das seguintes situações:

a) Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas ou tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, previsto na lei;

b) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas, quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que entretanto tenha ocorrido a respetiva reabilitação;

c) Tenham sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

f) Tenham sido objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não

imponham essa obrigação, em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

g) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido condenados pelos mesmos crimes a pessoa coletiva e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação:

- i) Participação numa organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Decisão-Quadro 2008/841/JAI do Conselho, de 24 de outubro de 2008;
- ii) Corrupção, tal como definida no artigo 3.º da Convenção relativa à luta contra a corrupção em que estejam implicados funcionários da União Europeia ou dos Estados-Membros da União Europeia e no n.º 1 do artigo 2.º da Decisão-Quadro 2003/568/JAI do Conselho, de 22 de julho de 2003, e nos artigos 372.º a 374.º-B do Código Penal;
- iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;
- iv) Branqueamento de capitais ou financiamento do terrorismo, tal como definidos no artigo 1.º da Diretiva n.º 2015/849, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2015, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo;
- v) Infrações terroristas ou infrações relacionadas com um grupo terrorista, tal como definidas nos artigos 3.º e 4.º da Diretiva n.º 2017/541, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 15 de março de 2017, relativa à luta contra o terrorismo, ou qualquer infração relacionada com atividades terroristas, incluindo cumplicidade, instigação e tentativa, nos termos do artigo 14.º da referida diretiva;

vi) Trabalho infantil e outras formas de tráfico de seres humanos, tal como definidos no artigo 2.º da Diretiva n.º 2011/36/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 5 de abril de 2011;

h) Tenham, a qualquer título, prestado, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhes confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência;

i) Tenham diligenciado no sentido de influenciar indevidamente a decisão de contratar do órgão competente, de obter informações confidenciais suscetíveis de lhe conferir vantagens indevidas no procedimento, ou tenham prestado informações erróneas suscetíveis de alterar materialmente as decisões de exclusão, qualificação ou adjudicação;

j) Estejam abrangidas por conflitos de interesses que não possam ser eficazmente corrigidos por outras medidas menos gravosas que a exclusão;

2 - Para efeitos do disposto na alínea k) do número anterior, podem ser ponderadas, como medidas menos gravosas que a exclusão, designadamente, a substituição de membros do júri ou de peritos que prestem apoio ao júri, a instituição de sistemas de reconfirmação de análises, apreciações ou aferições técnicas, ou a proibição de o concorrente recorrer a um determinado subcontratado.

3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, bem como de outras possibilidades de sanção aplicáveis, a ocorrência de qualquer dos impedimentos referidos no número anterior implica a exclusão do concorrente, seja qual for a fase em que o concurso se encontre.

4 - No caso dos agrupamentos de concorrentes, a ocorrência em qualquer uma das entidades que o compõem de qualquer dos impedimentos referidos no n.º 1 impede a admissão a concurso do agrupamento ou determina a sua exclusão.

Artigo 8.º

Publicidade dos procedimentos

1 - O lançamento dos concursos é publicitado, exclusivamente, no *site* do FRN.

2 – Os convites, nos casos previstos no n.º 4 do artigo 2.º, são dirigidos apenas às entidades escolhidas, sendo, no entanto, o resultado do procedimento publicitado no *site* do FRN.

Artigo 9.º

Plataforma eletrónica e formulários

1 - A tramitação dos concursos e, nomeadamente, a apresentação das propostas deve ser feita através da plataforma que se encontra disponível através *site* do FRN.

2 - Todos os concorrentes devem, obrigatoriamente, registrar-se na plataforma referida no número anterior.

3 - As peças dos concursos definem os demais meios de comunicação alternativos, para os casos em que não seja obrigatória a utilização da plataforma.

4 - A plataforma através da qual se apresentam as propostas contem formulários de preenchimento obrigatório e possibilita a junção dos documentos que sejam exigidos no concurso.

Artigo 10.º

Critérios relevantes para a atribuição de direitos

1 - A atribuição de direitos, respeitantes a imóveis do domínio público ou do domínio privado, deve considerar os objetivos do FRN, legalmente estabelecidos, e as políticas públicas de desenvolvimento regional e local, valorizando os seguintes critérios:

a) Exploração dos imóveis realizada por entidades com sede ou residência nos concelhos em que se localize o imóvel ou nos concelhos contíguos;

b) Criação de empregos locais;

c) Características sociais, ambientais e inovadoras para a sustentabilidade dos territórios;

d) Integração em redes de oferta de produtos e experiências nos territórios onde se inserem;

e) Outros aspetos que revelem impacto positivo nas localidades em que se situem os imóveis.

3 – Podem, ainda, ser estabelecidos outros critérios de avaliação e atribuição de direitos, nomeadamente:

- a) O montante do investimento;
- b) O prazo de realização das obras;
- c) A renda ou contrapartida financeira proposta pelo concorrente;
- d) Plano de conservação e manutenção do edificado durante o período de duração do contrato, após a realização do investimento e a início da exploração;
- e) Valorização exploração conjunta de mais de um imóvel na região;
- f) Desenvolvimento de atividades complementares, associadas ao projeto a desenvolver ou através de parcerias com outras entidades locais, que permitam criar redes de oferta turística e gerar atratividade e visibilidade à região;
- g) Investimento em medidas de sustentabilidade ambiental, nomeadamente:
 - i) racionalização do consumo de água;
 - ii) racionalização do consumo de energia;
 - iii) controlo de resíduos sólidos
 - iv) soluções de construção sustentáveis, incluindo a utilização de materiais construtivos adequados à localização e integração natural dos imóveis.

4 – Cada concurso estabelece o conjunto de fatores e subfactores determinantes para a adjudicação em cada caso concreto, em função das características do imóvel e de outros aspetos relevantes, podendo recorrer a todos, apenas a alguns ou mesmo só a um dos critérios referidos nos números anteriores.

5 – A fixação dos critérios é feita de forma não discriminatória, não podendo constituir uma forma de restringir a concorrência.

6 – Todos os critérios ou fatores de avaliação previstos no presente artigo podem, também, ser definidos como imposições contratuais, através do estabelecimento de requisitos mínimo ou máximos.

Artigo 11.º

Exclusão das propostas

1 - As propostas apresentadas por entidades que, nomeadamente, não reúnam os requisitos subjetivos de participação, que não apresentem todos os documentos exigidos nas peças do procedimento, que violem parâmetros base ou aspetos não submetidos à concorrência devem ser excluídas.

2- As causas de exclusão das propostas devem ser fixadas nas peças do procedimento ou resultar da aplicação de legislação aplicável supletivamente, nos termos do presente regulamento e das peças do concurso.

4 – No processo de análise da sociedade gestora tem amplos poderes de sanção de quaisquer irregularidades meramente formais, embora tal não constitua um dever.

Artigo 12.º

Análise das propostas

1 – A análise e avaliação das propostas deve ser feita com observância das regras fixadas em cada procedimento pré-contratual, bem como daquilo que resulta do presente regulamento e do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro.

2 – A fase de análise e avaliação devem respeitar os princípios da transparência e da participação dos interessados.

3 – A sociedade gestora pode requerer quaisquer esclarecimentos que entenda pertinentes acerca das propostas, beneficiando dos mais amplos poderes instrutórios e

da faculdade de convocar ou realizar as diligências instrutórias que entenda convenientes.

Artigo 13.º

Decisão da sociedade gestora e aprovação pelo Conselho Geral

1 – Após a análise das propostas a sociedade gestora decide, em função das regras estabelecidas para o procedimento, a ordenação das propostas que cumprem os requisitos de participação e, conseqüentemente, a atribuição do direito de exploração do imóvel ou imóveis a quem tiver sido ordenado em primeiro lugar.

2 – A decisão, devidamente fundamentada, deve ser comunicada aos membros do Conselho Geral para que estes aprovelem o resultado do procedimento.

3 – A apreciação do Conselho Geral pode ser realizada sem necessidade de uma reunião formal, apenas através da manifestação da respetiva posição num prazo de 20 dias.

4 – A ausência de pronúncia no prazo fixado vale como aceitação.

5 – O Presidente do Conselho Geral, por sua iniciativa, a pedido de outro representante de um participante ou mesmo da sociedade gestora, pode decidir que a aprovação da decisão de um ou vários procedimentos devem ser realizados em reunião formal do Conselho Geral.

6 – O pedido de quaisquer informações ou esclarecimento à sociedade gestora suspende o prazo de pronúncia dos membros do Conselho Geral.

7 – O Presidente do Conselho Geral, por sua iniciativa, a pedido de outro representante de um participante ou mesmo da sociedade gestora, pode decidir que prorrogar o prazo de pronúncia do órgão pelo tempo considerado necessário.

8 – O Conselho Geral pode decidir, fundamentadamente, em face dos elementos do procedimento, alterar a proposta de decisão da sociedade gestora ou tomar uma decisão de não adjudicação.

9 – A proposta de decisão deve ser acompanhada por uma minuta de contrato a celebrar com o adjudicatário, que também é aprovada pelo Conselho Geral.

Artigo 14.º

Decisão de não adjudicação

1 - O Conselho Geral pode a qualquer momento decidir a anulação do procedimento, se detetar qualquer invalidade na respetiva tramitação, bem como declarar a respetiva extinção por inutilidade ou impossibilidade superveniente.

2 - Não há lugar a adjudicação, extinguindo-se o concurso, quando:

a) Nenhum candidato se haja apresentado ou nenhum concorrente haja apresentado proposta;

b) Todas as candidaturas ou todas as propostas tenham sido excluídas;

c) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do concurso;

d) Circunstâncias supervenientes relativas aos pressupostos da decisão de contratar o justifiquem.

3 - A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os concorrentes.

4 - A decisão de não adjudicação não determina a obrigação de abertura de um novo procedimento, em qualquer caso, nem atribui aos concorrentes qualquer direito a indemnização ou compensação pela apresentação da proposta.

Artigo 15.º

Notificação da decisão final

1 - A sociedade gestora notifica a decisão final a todos os concorrentes, após aprovação pelo Conselho Geral.

2 - Caso seja necessária a apresentação de quaisquer documentos pós-adjudicação, a notificação prevista no número anterior deve, no que respeita ao adjudicatário, fazer menção a tal obrigação.

Artigo 16.º

Celebração do contrato após verificação da condição

1 - O concurso pode estabelecer condições que o adjudicatário tem de preencher para que possa ser celebrado o contrato, determinando a caducidade da adjudicação caso essas condições não sejam preenchidas no prazo estabelecido para o efeito.

2 - Caso sejam preenchidas as condições fixadas no concurso, a sociedade gestora notifica o adjudicatário da data proposta para a celebração do contrato.

3 - Caso o adjudicatário desista, não compareça ou não apresente elementos essenciais à assinatura do contrato, a sociedade gestora pode declarar a caducidade da adjudicação e, se entender conveniente, notificar o concorrente ordenado em segundo lugar para efeitos de celebração do contrato.

4 - A adjudicação secundária é uma faculdade e não um dever.

Capítulo III

Aspetos contratuais

Artigo 17.º

Conteúdo comum dos contratos

1 - Faz parte integrante do contrato um clausulado que contém, nomeadamente, os seguintes elementos:

- a) A identificação das partes e dos respetivos representantes, assim como do título em que intervêm, com indicação dos atos que os habilitem para esse efeito;

- b) A indicação da decisão da sociedade gestora e da aprovação do Conselho Geral;
 - c) A descrição do objeto do contrato;
 - d) O montante anual da contrapartida ou da renda e os demais atributos da proposta do concorrente ou aspetos a que este se vinculou;
 - e) O prazo do contrato e o prazo de execução de obrigações relevantes, como seja a realização das obras e o início da exploração turística;
 - f) Vinculação à marca comum Revive natureza.
- 2 - Integram, em qualquer caso, o contrato a celebrar:
- a) A proposta apresentada pelo concorrente;
 - b) O caderno de encargos do concurso.

Artigo 18.º

Contratos respeitantes a imóveis do domínio público

1 - Os contratos respeitantes a imóveis de domínio público são contratos de subconcessão, que devem respeitar os limites da concessão ou subconcessão atribuída ao FRN.

2 - Deve resultar dos contratos respeitantes a imóveis do domínio público a existência de vinculações jurídico-públicas conexas com o regime dominial em causa, bem como a possibilidade de recurso a poderes de modificação e resolução unilateral e, em geral, a aplicação do regime comum dos contratos administrativos.

Artigo 19.º

Contratos respeitantes a imóveis do domínio privado

1 - Aos contratos respeitantes a imóveis do domínio privado aplica-se a legislação civil, com as salvaguardas necessárias por força dos objetivos de interesse público prosseguidos pelo contrato e pelo FRN.

2 - Os contratos respeitantes a imóveis do domínio privado devem, preferencialmente, ser contratos de arrendamento, ainda que com limitações jurídico-públicas e previsão de poderes públicos de intervenção na relação contratual, nos termos previsto no n.º 2 do artigo anterior, por motivos de interesse público.

Artigo 20.º

Financiamento

Os contratos devem prever a possibilidade e as condições de acesso a financiamento, com respeito pelas regras estabelecidas no regulamento sobre o financiamento aprovado pelo Conselho Geral.

Artigo 21.º

Marca

1 - O contrato deve prever expressamente a vinculação às regras de promoção e divulgação da marca e à identidade da imagem dos projetos do FRN.

2 – A vinculação a tais regras deve ser feita por remissão para um regulamento da marca e identidade FRN, que pode ser continuamente alterado e adaptado, obrigando os adjudicatários a procederem às atualizações necessárias, custeando os investimentos associados.

Artigo 22.º

Adaptação e continuidade da exploração

Os contratos devem prever o dever de manutenção e continuidade da exploração, bem como o dever de adaptação às novas regras de exploração, que venham a ser aprovadas pelo Conselho Geral ou pela sociedade gestora do FRN.

Artigo 23.º

Foro

Os contratos podem prever cláusulas de foro, com opção por um Tribunal que não seja o competente em função do lugar da execução do contrato, podendo, também, prever uma cláusula arbitral.

Artigo 24.º

Normas aplicáveis

A tudo o que não se encontrar expressamente previsto no Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, no presente regulamento e nas peças dos concursos, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Código dos Contratos Públicos, nomeadamente, quanto à exclusão das propostas.

Artigo 25.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua aprovação.