

Anexo

(a que se refere o n.º 3 da presente resolução)

Minuta do Memorando de Entendimento

Memorando de Entendimento a celebrar entre a Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública, a Ilhas de Valor, S.A., Clube de Golfe da Ilha Terceira, Caixa Económica da Misericórdia de Angra do Heroísmo, Caixa Económica Bancária, S.A. e o Banco Português de Gestão, S.A., na sequência da Resolução n.º [...].

Entre:

SECRETARIA REGIONAL DAS FINANÇAS, PLANEAMENTO E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, pessoa coletiva n.º 672002728, com sede na Rua de São João, n.º 47, 9504-533 Ponta Delgada, representada por Duarte Nuno d'Ávila Martins de Freitas, na qualidade de Secretário Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública, com poderes para outorgar o presente contrato nos termos do artigo 30.º do Decreto Legislativo Regional n.º 38/2021/A, de 23 de dezembro, e do n.º 1 do artigo 106.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), adiante, também, designada, abreviadamente, por **SRFPAP**;

ILHAS DE VALOR, S.A., pessoa coletiva com sede na Rua Dr. Luís Bettencourt, n.º 86, 1.º andar, 9580-529, Vila do Porto, com o capital social de € 9.000.000,00 (nove milhões de Euros), com o número único de matrícula na Conservatória do Registo Civil, Predial e Comercial de Vila do Porto e de identificação de pessoa coletiva 512 093 601, neste ato representada por Lubélia Maria de Melo Figueiredo Chaves, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração e Diana Rosa Ávila Valadão, na qualidade de Vogal Executiva, ambas com poderes para o ato, adiante, também, designada, abreviadamente, por **IV**;

CLUBE DE GOLFE DA ILHA TERCEIRA, associação sem fins lucrativos, com sede nas Fajãs, freguesia de Agualva, concelho da Praia da Vitória, com o número único

de matrícula na Conservatória do Registo Comercial da Praia da Vitória e de identificação de pessoa coletiva 512 025 827, neste ato representada por Carlos Manuel Brasil da Silva Raulino, portador do cartão de cidadão n.º 04866248 8 ZX3 válido até 30/05/2028 e do NIF 105 288 462, na qualidade de Presidente da Direção, e por Paulo Fernando da Silva Quadros, portador do cartão de cidadão n.º 10731810 5 ZX5, válido até 26/08/2029, e do NIF 213 604 671 na qualidade de Vice-Presidente da Direção, ambos com poderes para o ato, adiante, também, designado, abreviadamente, por **CGIT**;

CAIXA ECONÓMICA DA MISERICÓRDIA DE ANGRA DO HEROÍSMO, CAIXA ECONÓMICA BANCÁRIA, S.A., instituição de crédito com sede na Rua Direita n.º 118, em Angra do Heroísmo, com o número único de pessoa coletiva, fiscal e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Angra do Heroísmo, 512 004 803, aqui representada por [], portador do cartão de cidadão n.º [], válido até [], emitido pela República Portuguesa e de [], portador do cartão de cidadão [], válido até [], emitido pela República Portuguesa, adiante também designada, abreviadamente, por **CEMAH**; e

BANCO PORTUGUÊS DE GESTÃO, S.A., instituição de crédito com sede na Rua Barata Salgueiro n.º 37, 4.º andar, em Lisboa, com o número único de pessoa coletiva, fiscal e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de [], [], aqui representada por [], portador do cartão de cidadão n.º [], válido até [], emitido pela República Portuguesa e de [], portador do cartão de cidadão [], válido até [], emitido pela República Portuguesa, adiante também designada, abreviadamente, por **BPG**;

adiante também designadas, em conjunto, por **Partes**;

Considerando que:

A. A Região Autónoma dos Açores (adiante **RAA**) é acionista única da **IV**, através de uma participação de 50,56% do capital social detida pela Direção Regional do Orçamento e Tesouro e de uma participação de 49,44% detida pelo Fundo Regional de Apoio à Coesão e ao Desenvolvimento Económico (Anexo 1);

B. A **IV** tem como objeto social o planeamento, promoção e desenvolvimento de projetos de atividades turísticas, comerciais, industriais e outros serviços e é, desde fevereiro de 2020, a entidade proprietária, administradora e exploradora dos campos de Golfe da Batalha e das Furnas, na Ilha de S. Miguel;

C. O **CGIT** foi fundado em 1954 e constituído em 2004 como associação sem fins lucrativos, de índole desportiva e recreativa, tendo como objeto o fomento do golfe, bem como de outras atividades desportivas e o fomento do bem-estar social, desportivo e cultural dos seus associados, sendo seus associados fundadores, designadamente, a **RAA**, Força Aérea Portuguesa e Comando das Forças dos Estados Unidos da América nos Açores (Anexo 2);

D. O **CGIT** é o dono e legítimo possuidor do prédio urbano onde está instalado o Campo de Golfe da Ilha Terceira, sito em Fajãs, freguesia da Aqualva, concelho da Praia da Vitória, inscrito na Matriz Predial da Praia da Vitória sob o artigo 1343 da freguesia da Aqualva (Anexo 3) e registado na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis da Praia da Vitória sob o número 4482/20150518 (Anexo 4), encontrando-se pendente uma retificação à inscrição matricial conforme Declaração Mod. 1 que constitui o Anexo 5;

E. O Campo de Golfe da Ilha Terceira, com 18 buracos, *putting green* e *driving range* e equipado com restaurante, bar e loja, constitui um estabelecimento turístico relevante para a Ilha Terceira e uma infraestrutura especialmente importante para o posicionamento estratégico dos Açores como destino turístico, que permite afirmar uma oferta plural e diversificada;

F. Na linha do referido no considerando anterior, o Governo Regional dos Açores, através do seu Vice-Presidente, emitiu, em janeiro de 2015, uma Declaração (Anexo 6) nos termos da qual reconheceu a importância do setor do turismo e da vertente golfe no desenvolvimento regional, bem como a importância estratégica do **CGIT**, e se comprometeu a adquirir, através da **IV**, os imóveis propriedade do primeiro, incluindo, designadamente, o prédio referido no considerando **D**, assumindo a **RAA**, em contrapartida e também através da **IV**, todo o passivo do **CGIT**;

G. No âmbito da sua atividade, o **CGIT** contraiu dois financiamentos, o primeiro, a 30 de junho de 2015, pelo montante de 2.840.151,58 euros, posteriormente reestruturado a 30 de junho de 2016, pelo montante de 2.840.000,00 euros, através de contrato de financiamento celebrado com a **CEMAH**, garantido por hipoteca sobre o prédio referido no considerando D e o segundo, em 3 de julho de 2015, no montante de 1.125.000,00 Euros, através de contrato de mútuo celebrado com o **BPG**, garantido através de hipoteca sobre o mesmo prédio referido no considerando D (Anexos 7 e 8);

H. Em 18 de outubro de 2015 foi celebrado entre a **IV** e o **CGIT** um contrato de cessão de exploração através do qual a primeira assumiu a exploração do campo de golfe e das estruturas adjacentes vocacionadas para a prática do golfe, permanecendo sob responsabilidade do segundo a exploração do restaurante e da loja;

I. Em 30 de março de 2017, o **CGIT** deixou de cumprir o pagamento das prestações do financiamento junto do **BPG**, totalizando a dívida, à data de 31 de dezembro de 2021, o montante de 1.483.755,64 Euros;

J. O **BPG** está disponível para ceder à **IV** a totalidade do seu crédito sobre o **CGIT**, com perdão integral de juros e encargos e uma redução de 125.000,00 Euros ao capital em dívida, pelo valor consolidado de 1.050.000,00 Euros;

K. A **CEMAH** consente na cessão da posição contratual do **CGIT** à **IV**, nos contratos de financiamento referidos no considerando G, acompanhado da transferência da propriedade do imóvel referido no considerando D, mantendo os termos atualmente em vigor no contrato do **CGIT**, com a conseqüente liquidação total do passivo do **CGIT** junto da **CEMAH**.

É, livremente e de boa-fé, celebrado e reciprocamente aceite, entre si, o presente **MEMORANDO DE ENTENDIMENTO**, declarando as Partes que é sua vontade e se encontram disponíveis para fixar o seguinte quadro de cooperação:

Cláusula Primeira

Operações de Crédito e Cessão de Estabelecimentos

1 - A **IV** aceita assumir a totalidade da posição devedora do **CGIT** perante a **CEMAH**, com o capital em dívida de 2.840.000,00 Euros, e respetivos juros desde que se verifiquem todas as condições estipuladas na presente cláusula;

2 - A **IV** aceita assumir a totalidade da posição devedora do **CGIT** perante o **BPG** pelo valor consolidado de 1.050.000 Euros, desde que se verifiquem todas as condições estipuladas na presente cláusula;

3 - Como contrapartida das responsabilidades a assumir pela **IV** nos termos dos números anteriores, o **CGIT** aceita transmitir para a **IV** a propriedade, posse, administração e exploração do prédio urbano referido no considerando **D** e a cessão dos estabelecimentos nele instalados, designadamente os constantes do Anexo 9;

4 - A **CEMAH** e o **BPG** consentem na cessão da posição contratual atualmente assumida pela **CGIT**, a favor da **IV**.

5 - A **IV**, a **CEMAH** e o **BPG** concordam e aceitam que as operações de crédito resultantes da cessão da posição contratual nos moldes descritos nos números anteriores sejam garantidas por via de novas hipotecas a celebrar com a **IV**, sobre o imóvel referido no considerando **D**, mantendo o atual grau de prioridade da inscrição das hipotecas.

6 - A **CEMAH** e o **BPG** aceitam que as condições resultantes destas operações de crédito, objeto dos n.ºs 1 e 2 da presente cláusula, nomeadamente as relativas a juros, comissões e maturidade, não serão mais gravosas para a **IV** do que as fixadas nos atuais contratos de mútuo e financiamento celebrados com o **CGIT**;

7 - Os termos e condições dos contratos de crédito serão objeto de acordo entre as **Partes** neles intervenientes, sob proposta das respetivas instituições de crédito;

8 - A cessão dos estabelecimentos referida no n.º 3 inclui a transferência de todos os contratos de trabalho que constam da listagem do Anexo 10, bem como de todos os compromissos comerciais atualmente em dívida e constantes do Anexo 11 passando a **IV**, outra sociedade do Setor Público Empresarial Regional ou a Administração Pública Regional direta ou indireta, a assegurar, integralmente, o cumprimento das respetivas obrigações.

Cláusula Segunda **Transmissão da propriedade**

A transmissão do património para a titularidade da **IV** referida na cláusula anterior será concretizada através de instrumento jurídico a definir por acordo entre as Partes.

Cláusula Terceira

Reestruturação do setor do golfe na RAA

O campo de golfe e demais ativos e estabelecimentos a transmitir pelo CGIT à **IV** poderão vir a ser futuramente transacionados ou onerados, designadamente no âmbito da reestruturação do setor do golfe na RAA, prevendo-se que os procedimentos com essa finalidade, a promover pela SRFAP com o concurso de instituição financeira experiente na matéria, sejam iniciados durante o ano de 2022.

Cláusula Quarta

Execução do Memorando de Entendimento

Em consideração do disposto na cláusula anterior, cabe à **SRFPAP** a condução do processo tendente à concretização dos objetivos fixados no presente Memorando de Entendimento, devendo todas as **Partes** dar-lhe imediato conhecimento das diligências efetuadas em sua execução.

Cláusula Quinta

Obrigações de meios

1 - A **IV** e a **SRFPAP** obrigam-se a promover, prudente e diligentemente, as condições para que:

a) Se mantenha nas infraestruturas afetas à prática do golfe um espaço memorial / sala de jogadores do **CGIT**, com características adequadas à respetiva função;

b) Os associados do **CGIT** tenham condições especiais e equilibradas de tarifário para a prática do golfe.

2 - A **IV** e o **CGIT** obrigam-se a desenvolver os melhores esforços no sentido de assegurar a continuidade da exploração do campo de golfe da Ilha Terceira e a promoção de torneios e eventos.

3 - A **IV** transmitirá para qualquer entidade que lhe venha a suceder as obrigações de meios constantes dos números anteriores.

4 - A **IV** e pela **SRFPAP** consultarão o **CGIT** em matérias relativas ao exercício das obrigações referidas nos n.ºs 1 e 2 anteriores em que a experiência do **CGIT** seja relevante.

5 - O **CGIT** declara-se disponível para colaborar na construção de soluções que viabilizem a continuidade da exploração do campo de golfe, bem como para prosseguir a sua atividade como entidade formadora.

Cláusula Sexta

Melhores esforços

As **Partes** obrigam-se a desenvolver os melhores esforços no sentido de alcançar os objetivos propostos no presente Memorando de Entendimento e de estabelecer, entre si, os contratos que se mostrem necessários à sua concretização.

Cláusula Sétima

Prazos e prioridades

As partes abaixo designadas obrigam-se a concluir, para efeitos do presente Memorando de Entendimento, e no prazo máximo de 90 dias, as seguintes ações prioritárias:

- a) O **BPG** e a **CEMAH** obrigam-se a submeter à aprovação da **IV** e da **SRFPAP** as minutas dos contratos referidos nos considerandos **J** e **K** e na **Cláusula Primeira**, nos termos e condições constantes dos referidos considerando e cláusula;
- b) O **CGIT** obriga-se a promover a retificação da inscrição na matriz predial do prédio referido no considerando **D**, uma vez que se constata uma discrepância entre a área de implantação e a área coberta constantes dos Anexos 3 e 4;
- c) A **IV** obriga-se a apresentar ao **CGIT** as minutas dos contratos de cessão de estabelecimento mencionados no Anexo 10 e no n.º 4 da Cláusula Primeira.

Cláusula Oitava

Vigência e cessação do Memorando de Entendimento

1 - O presente Memorando de Entendimento vigora até [] de [] de 2022 e cessa nos seguintes casos:

- a) Por revogação, se as **Partes** decidirem, através de acordo unânime por escrito, pôr-lhe termo;
- b) Por resolução por incumprimento por qualquer das **Partes** das obrigações assumidas neste Memorando de Entendimento, *máxime* no caso de incumprimento do disposto na cláusula anterior, não podendo a resolução ser invocada pela parte faltosa;

c) Por caducidade se, até [-] de [-] de 2022, não tiverem sido celebrados com o **BPG** e a **CEMAH** as operações de crédito previstas na Cláusula Primeira e, ou, a propriedade do prédio referido no considerando D não tiver sido transferida para a titularidade da IV.

2 - As **Partes** poderão alterar, através de acordo unânime por escrito, os termos, prazos e condições do presente Memorando de Entendimento.

Cláusula Nona

Declarações

1 - As **Partes** declaram que, com a única exceção da Declaração que constitui o Anexo 5, não existem quaisquer outros compromissos anteriores relacionados com o objeto do presente Memorando de Entendimento.

2 - As **Partes** aceitam e declaram que, por via do presente Memorando de Entendimento, não se configura ou estabelece qualquer tipo de associação jurídica, sociedade ou outra forma ou pessoa jurídica que implique o exercício conjunto de qualquer atividade.

Cláusula Décima

Confidencialidade

As **Partes** assumem, em relação a todo o conteúdo do presente Memorando de Entendimento e a todas as ações e, ou, factos dele decorrentes, uma obrigação de confidencialidade, obrigação que se estende a todas as pessoas e colaboradores, das Partes ou de terceiros que, por qualquer razão, tenham acesso a informação ou a elementos relativos ao Memorando de Entendimento.

Cláusula Décima Primeira

Foro

Ao presente Memorando de Entendimento aplica-se a Lei Portuguesa, na base da qual o mesmo é formulado e celebrado, sendo a Comarca de Ponta Delgada o foro competente para dirimir quaisquer questões ou diferendos que se suscitem sobre a sua interpretação, validade ou execução, e que não possam ser resolvidos amigavelmente num prazo de 30 dias.

Ponta Delgada, [...] de junho de 2022.

Feito em cinco exemplares originais de igual conteúdo e valor, sendo entregue a cada uma das Partes um exemplar original devidamente assinado.

**SECRETARIA REGIONAL DAS FINANÇAS, PLANEAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA**

ILHAS DE VALOR, S.A.

CLUBE DE GOLFE DA ILHA TERCEIRA

**CAIXA ECONÓMICA DA MISERICÓRDIA DE ANGRA DO HEROÍSMO, CAIXA
ECONÓMICA BANCÁRIA, S.A.**

BANCO PORTUGUÊS DE GESTÃO, S.A.

ANEXOS

- Anexo 1 – Certidão Comercial Permanente da **IV**;
- Anexo 2 – Escritura de constituição e Estatutos do **CGIT**;
- Anexo 3 – Caderneta Predial Urbana do prédio propriedade do **CGIT**;
- Anexo 4 – Certidão Permanente do prédio propriedade do **CGIT**;
- Anexo 5 – Declaração Mod. 1 relativa ao prédio propriedade do **CGIT**;
- Anexo 6 – Declaração do Vice-Presidente do Governo Regional dos Açores
- Anexo 7 – Contrato de mútuo com hipoteca celebrado entre o **CGIT** e o **BPG**;
- Anexo 8 – Contrato de financiamento com hipoteca celebrado entre o **CGIT** e a **CEMAH**;
- Anexo 9 – Estabelecimentos instalados no prédio propriedade do **CGIT**;
- Anexo 10 – Contratos de trabalho que integram os estabelecimentos;
- Anexo 11 – Compromissos comerciais que integram os estabelecimentos.