



L.
J.

Alienação do Hotel Netto

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO HASTA PÚBLICA

1. PROCEDIMENTO

Nos termos do artigo 19º do Regulamento do Património Imóvel do Município de Sintra, a alienação do imóvel objeto deste concurso e o procedimento adotado para a escolha do adjudicatário seguirá, com as devidas adaptações, os trâmites do procedimento para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86º e ss. do Decreto-Lei nº280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública).

2. COMISSÃO

2.1 O procedimento é conduzido por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:

a) **Presidente da Comissão:** Ana Queiroz do Vale (Diretora Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território);

b) **Primeiro Vogal Efetivo:** Susana Sousa (Diretora do Departamento de Administração Finanças e Património);

c) **Segundo Vogal Efetivo:** Sandra Brito (Coordenadora do Gabinete Jurídico e Notariado).

d) **Vogais Suplentes:**

Carlos Bordado (técnico superior – Gabinete Jurídico e de Notariado);

Rita Guerra (técnica superior – Divisão de Gestão do Património Imóvel).

3. IDENTIFICAÇÃO, LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E PROJETOS

3.1 O objecto do presente procedimento é a alienação do ativo imobiliário municipal, caracterizado no **anexo I**, constituído por um prédio sito na Rua Conselheiro Segurado, n.º1 a 5, torneando com o largo Rainha D. Amélia, n.º45, em Sintra, adiante designado por "Hotel Netto", com obrigação de realização de obras de reabilitação pelo respetivo adquirente, no prazo fixado na coluna "Condições Especiais" do **anexo I** e nas condições de venda que se seguem.

3.2 A decisão de alienação do Hotel Netto foi tomada pela Assembleia Municipal, em deliberação de 30 de setembro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na sua reunião de 22 de setembro de 2015 (Proposta n.º773 - P/2015).

3.3 O Hotel Netto será vendido devoluto de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontra, não podendo o comprador alegar vícios ou defeitos para a não celebração do contrato.

3.4 O Município de Sintra não se responsabilizará por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio adquirente retirar das visitas ao local.

3.5 O Município de Sintra entregará ao adquirente do Hotel Netto as peças processuais de arquitetura e especialidades elaboradas e aprovadas pelo Município, designadamente o projeto de arquitetura, os projetos de especialidades (projetos de electricidade, gás, arquitetura paisagista, estruturas, infraestruturas hidráulicas - águas, águas residuais e pluviais, SCIE, infraestruturas mecânicas - AVAC, telecomunicações, acústica e reconhecimento geológico- geotécnico) e os pareceres prévios favoráveis da Direção Geral de Património Cultural e do Turismo de Portugal, com vista à emissão do alvará de obra de reconstrução do Hotel Netto, conforme anexo.

3.6 Qualquer alteração aos projetos referidos no número anterior, assim como os respetivos trabalhos, ficarão dependentes do cumprimento das regras de controlo prévio vigentes, dependendo do estrito cumprimento da lei e dos regulamentos aplicáveis, pelo que o Município, por via da adjudicação na presente hasta pública, não fica vinculado à competente aprovação.

3.7 Sem prejuízo das “Condições Especiais” elencadas no anexo I a cumprir pelo adquirente do Hotel Netto, o adquirente fica obrigado, até à emissão do alvará de licença de utilização, a assegurar em parque na proximidade e mediante protocolo a celebrar com a respetiva entidade gestora, a dotação de estacionamento inerente aos hotéis de quatro estrelas.

4. VALOR BASE DE ALIENAÇÃO

4.1 O valor base de licitação do Hotel Netto é **1.000.000,00€ (um milhão de euros)**.

4.2 O preço a pagar ao Município de Sintra não poderá ser inferior ao valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

5. INTERVENIENTES

5.1 Apenas podem licitar os candidatos que tenham apresentado propostas nos termos do ponto 8., até ao prazo indicado em 7.2, e eventuais titulares do direito de preferência na alienação do Hotel Netto.

5.2 No caso de pessoas coletivas, os respetivos representantes devem vir munidos de instrumento de poderes para o ato.

5.3 Os eventuais preferentes deverão identificar-se antes do início da praça com documentos comprovativos dessa condição.

6. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS E DESPESAS DEVIDOS

6.1 Ao valor da adjudicação acrescem todos impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, nomeadamente Imposto de Selo e Imposto Municipal sobre as Transacções Onerosas de Imóveis, que serão da responsabilidade do adjudicatário.

6.2 Sem prejuízo do disposto no número anterior, o adquirente fica isento do pagamento de quaisquer taxas municipais relativas às obras de recuperação do Hotel Netto e, eventualmente, da área circundante.

7. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1 As propostas poderão ser entregues nas instalações da Divisão de Gestão do Património de Imóvel.

Endereço: Rua Doutor Alfredo Costa, n.º33

Código Postal: 2710-524

Localidade: Sintra

Telefone: 00351 219 236 814

7.2 As propostas deverão ser entregues até ao último dia útil anterior ao da realização da praça.

8. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

8.1 As propostas devem indicar um valor para a aquisição do Hotel Netto igual ou superior ao valor base de licitação, a modalidade de pagamento (a pronto ou diferido, conforme discriminado no ponto 14.3) e devem ser acompanhadas da identificação completa do candidato (cópia do BI ou CC e NIF, morada e telefone ou, no caso de pessoa coletiva, denominação social, nº de pessoa coletiva, e nº de matrícula na Conservatória do Registo Predial onde se encontra matriculada), nos termos do “Modelo de Proposta”, em **anexo II**.

8.2 Caso o candidato opte por se fazer representar no ato público, deverá juntar à proposta procuração, elaborada nos termos do **anexo III**, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar competências no gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de dois ou mais membros do órgão de gestão.

8.3 As propostas deverão ser entregues das 10.00 até às 17.00 horas pelos concorrentes ou seus representantes legais no local indicado no ponto anterior, contra

recibo, em invólucro opaco, fechado e lacrado com a identificação do concorrente e a inscrição: “*Alienação de imóvel do Município de Sintra – Hotel Netto*”, sendo este dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sintra e endereçado à Unidade Orgânica indicada no ponto 7.1.

8.4 Não serão admitidas as propostas remetidas por correio eletrónico.

9. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

9.1 Todos os elementos disponíveis sobre o Hotel Netto estarão disponíveis para consulta no local indicado no ponto 7.1, nos dias e na hora normal de expediente.

9.2 Os elementos relativos ao Hotel Netto podem ser adquiridos pelos interessados, a seu pedido, mediante o pagamento do montante fixado na Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra, em vigor.

9.3 Qualquer esclarecimento relativo ao Hotel Netto deve ser requerido por correio eletrónico (dgpi.juridico@cm-sintra.pt), ou carta, pelo interessado, até ao 20º (vigésimo) dia útil a contar da publicação do anúncio, devendo a Comissão responder no prazo de 10 (dez) dias úteis.

9.4 No dia da realização da praça, os esclarecimentos prestados pela Comissão, a requerimento dos interessados, serão disponibilizados aos restantes interessados.

10. VISITA AO IMÓVEL ALIENAR

10.1 Durante a fase de elaboração das propostas, os candidatos poderão visitar o Hotel Netto e realizar os reconhecimentos havidos por indispensáveis à elaboração das mesmas.

10.2 As visitas a que se refere no ponto anterior devem ser requeridas por escrito à Divisão de Gestão do Património Imóvel da Câmara Municipal, durante o primeiro terço do prazo previsto para apresentação de propostas.

11. **LOCAL, DATA E HORA DA PRAÇA:** O ato público terá lugar na Sala Nau do Palácio de Valenças, em Sintra, no dia **10 de março de 2016**, às 10 horas.

12. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO

12.1 Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos subscritos recebidos nos termos do ponto 8. do presente programa.

12.2 A Comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues na Divisão de Gestão do Património Imóvel.

12.3 Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.

12.4 De seguida, interrompe-se o ato público para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.

12.5 A Comissão rubrica os documentos mencionados no ponto anterior e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes que se enquadrem numa das seguintes situações:

- a) A não apresentação de qualquer dos documentos exigidos no ponto 8.1 do presente Programa;
- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no ponto 7.2 do presente Programa;
- c) A apresentação de proposta sob condição ou que envolva alterações ou variantes das condições de alienação.

12.6 Reaberto o ato público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, dando-se continuidade àquele ou fixando-se dia e hora para a continuação do mesmo.

12.7 De imediato, é aberta a praça iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

h.
r.

12.8 No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou os seus representantes devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito, nos termos do ponto 5.2 do presente Programa.

12.9 Os lanços são de 20.000,00€ (vinte mil euros).

12.10 A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

12.11 Seguidamente, dar-se-á lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais do que um preferente legal, reabre-se a licitação entre eles e o proponente da alínea anterior.

12.13 Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

12.14 No final da praça, a Comissão procede à adjudicação provisória do Hotel Netto ao candidato que tenha apresentado o lanço mais elevado e elabora o respetivo auto de arrematação que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório.

13. REGRAS DA ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

13.1 Caso as propostas de aquisição do Hotel Netto admitidas pela Comissão apresentem o mesmo valor, mas apresentem diferentes modalidades de pagamento, a Comissão adjudicará o Hotel Netto ao candidato que propôs o pagamento integral do preço a pronto no ato de celebração da escritura pública de compra e venda, nos termos do ponto 8.

13.2 O desempate entre propostas admitidas pela Comissão que apresentem o mesmo valor e a mesma modalidade de pagamento é feito pela ordem de entrega das propostas (dia, hora e minutos).

14. MODALIDADE DE PAGAMENTO E CELEBRAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA

14.1 O adjudicatário provisório ou o terceiro a quem este contratou deve proceder ao pagamento imediato de 20% do valor pelo qual foi concretizada a alienação.

14.2 O Município emitirá documento de quitação da quantia entregue a título de pagamento inicial.

14.3 Para pagamento do montante remanescente aos 20% pagos aquando da adjudicação provisória, o adjudicatário poderá optar por:

a) Proceder ao pagamento integral do preço a pronto no ato de celebração da escritura pública de compra e venda do Hotel Netto, beneficiando de um desconto de 10% relativamente ao valor arrematado em hasta pública;

b) Proceder ao pagamento diferido do valor arrematado em hasta pública, de acordo com o seguinte cronograma financeiro:

Adjudicação provisória	20% do valor de arrematação na hasta pública
Abertura da unidade hoteleira	30% do valor de arrematação na hasta pública
Seis meses após abertura da unidade hoteleira	25% do valor de arrematação na hasta pública
Um ano após abertura da unidade hoteleira	25% do valor de arrematação na hasta pública

14.4 O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a Segurança Social, no prazo de 30 dias úteis a contar da data da sua adjudicação provisória.

14.5 A não apresentação dos documentos referidos no ponto anterior, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do Hotel Netto.

14.6 A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal, devendo dela ser notificado o adjudicatário provisório, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da deliberação de adjudicação definitiva.

14.7 Para efeitos da alínea a) do ponto 14.3., a escritura pública de compra e venda deverá ser celebrada no prazo máximo de 120 dias a contar da data da deliberação da Câmara Municipal de adjudicação definitiva do Hotel Netto.

14.8 Caso o prazo referido no número anterior não seja cumprido devido a facto imputável ao adjudicatário, a adjudicação do Hotel Netto fica automaticamente sem efeito.

2.

14.9 Para efeitos do disposto na alínea b) do ponto 14.3., a escritura pública de compra e venda do Hotel Netto deverá ser celebrada no prazo máximo de 120 dias sobre a data do pagamento da última prestação.

14.10 Sem prejuízo do disposto no número anterior, o adjudicatário poderá requerer, a todo o tempo, e previamente ao pagamento integral do valor da arrematação do Hotel Netto, a celebração da escritura de compra e venda entregando ao Município, na data de celebração da escritura, uma garantia bancária *on first demand* a favor do Município de Sintra, no montante correspondente ao valor em falta.

14.11 O Município poderá executar a garantia bancária, pela importância devida, caso, decorrido um ano sobre a abertura e funcionamento do Hotel Netto, não se encontre ainda liquidada a totalidade do montante correspondente ao preço do imóvel.

14.12 O Município de Sintra autorizará o cancelamento da garantia bancária aquando do pagamento integral do preço do Hotel Netto, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data do referido pagamento.

15. CONDIÇÕES ESPECIAIS

15.1 Fica o adjudicatário vinculado às “Condições Especiais”, discriminadas no **anexo I**.

15.2 Para os efeitos do número anterior, o Município de Sintra aplicará uma penalização correspondente a 1% sobre o valor de arrematação do Hotel Netto, por cada mês completo de atraso relativamente ao prazo previsto para conclusão da obra de reabilitação ou de reconstrução, desde que decorrente de facto exclusivamente imputável ao adquirente.

15.3 A comunicação de incumprimento será feita por carta registada com aviso de receção para a morada do domicílio/ sede do adquirente do Hotel Netto, oferecendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para reinício da obra, sob pena de aplicação da penalização prevista no número anterior.

15.4 O Município de Sintra não participará no investimento nem avaliará empréstimos que o adquirente venha a contrair, devendo estes assumir o financiamento da totalidade do custo do Hotel Netto e obras a realizar.

16. NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO

16.1 A Câmara Municipal pode, por motivos de interesse público, deliberar pela não adjudicação definitiva do Hotel Netto, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues.

16.2 Ocorrendo a desistência do adjudicatário, este perderá para o Município as quantias já entregues.

16.3 No caso previsto no número anterior, e caso a Câmara Municipal assim o determine, poderá o Hotel Netto ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor da arrematação.

16.4 Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá a Câmara Municipal deliberar pela anulação do procedimento de venda do Hotel Netto, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos no prazo de 10 dias, a contar da data em que tiver sido deliberada.

16.5 O procedimento de hasta pública poderá ainda ser anulado ou não haver adjudicação quando:

- a) As propostas apresentadas não sejam aceitáveis;
- b) Sejam detetados erros relevantes no processo de hasta pública;
- c) Pelo incumprimento, por parte do adjudicatário, dos procedimentos ou obrigações previstas no presente Programa.

17. PRAÇA DESERTA

Se a praça ficar deserta por falta de licitação, a Comissão, na mesma sessão, se houver interessados na sala, volta a colocar em praça o imóvel não licitado, nas mesmas condições.

18. FALSAS DECLARAÇÕES OU FUNDADO INDÍCIO DE CONLUÍO ENTRE OS PROPONENTES

A prestação de falsas declarações ou o fundado indício de conluio entre os proponentes implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos a realizar pelo Município de Sintra, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

b.
r.

L.
J.

ANEXO II

Modelo de Proposta

..... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)
.....(firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições de alienação relativas à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de alienação do imóvel municipal sito na Rua Conselheiro Segurado, n.º1 a 5, tornejando com o largo Rainha D. Amélia, n.º45, em Sintra, designado por "Hotel Netto", propõe, sob compromisso de honra, o montante de(.....) (2), para a sua aquisição a(pronto pagamento/ pagamento diferido) (3).

... (local), ... (data), (assinatura)

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas. No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «na qualidade de representante legal de».

(2) Valor expresso por algarismos e por extenso.

(3) Indicar a modalidade de pagamento do montante remanescente aos 20% pagos aquando da adjudicação provisória (cf. número 14 das Condições Gerais da Hasta Pública).

ANEXO III

Lu.
r.

Modelo de Procuração

.....(identificação do concorrente), [(1) representado neste ato por, com poderes para o efeito], constitui seu bastante procurador(nome, estado civil e nacionalidade do procurador), titular do cartão de cidadão/ bilhete de identidade/passaporte n.º, a quem confere a totalidade dos poderes necessários para o/a representar na hasta pública promovida pelo Município de Sintra, a realizar no dia, que tem por objeto a alienação de um imóvel municipal sito na Rua Conselheiro Segurado, n.º1 a 5, tornejando com o largo Rainha D. Amélia, n.º45, em Sintra, designado por "Hotel Netto", e licitar o referido imóvel.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se, em especial, os de participar e intervir na praça da hasta pública, entre outros, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimento de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos e, muito especialmente o poder de, no momento e condições definidas nas Condições Gerais do Procedimento, licitar em nome do representado, formulando lanços que consistem em propostas de pagamento do preço do Hotel Netto pelo candidato ao Município de Sintra, nos termos definidos nas Condições Gerias do Procedimento.

O limite máximo do número e valor dos lanços que o procurador tem poderes para propor ao Município de Sintra, é absolutamente secreto entre o representado e o procurador, não podendo nem devendo ser do conhecimento do Município, pelo que, em caso algum, o representado poderá invocar abuso de representação, ficando válida e definitivamente vinculado à intervenção e proposta do procurador, como se estivesse ele próprio a intervir.

A constituição desta procuração e o exercício de qualquer dos poderes aqui conferidos, significam a expressa e irrevogável declaração de que o procurador é suficientemente capaz de entender e querer, exigida pela natureza do negócio jurídico em que intervém, especialmente tendo em consideração que a tramitação do processo é em língua portuguesa.

Data

(Assinatura suficiente para obrigar o candidato, reconhecidas legalmente nessa qualidade)

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.



Hasta Pública para alienação do Hotel Netto, publicitada através do Edital n.º51/2016-----

Ata n.º1

Aos 22 de fevereiro de 2016, pelas 09.00 horas, reuniu nos Paços do Concelho de Sintra, a Comissão da hasta pública para alienação do Hotel Netto, designada pela Assembleia Municipal de Sintra, nos termos da Proposta n.º773-P/2015, aprovada na sua reunião de 30 de setembro, para conduzir a hasta pública supra identificada, constituída pela Arqt.ª Ana Queiroz do Vale (Presidente), Dr.ª Susana Sousa e Dr.ª Sandra Brito (Vogais).-----

A reunião teve por objetivo analisar o pedido de esclarecimento apresentado pelo interessado, Sr. João Martins, em 19 de fevereiro de 2016, por correio eletrónico.-----

A Comissão iniciou a apreciação do pedido de esclarecimento, tendo deliberado, por unanimidade, e no uso dos poderes que lhe foram delegados pela Assembleia Municipal, através da Proposta n.º773-P/2016 já referida anteriormente, responder nos termos seguintes:-----

Pedido de esclarecimento apresentado por João Martins, em 19/02/2016-----

Qual o prazo para início da obra, caso o adjudicatário opte pelo pagamento diferido?-----

Resposta: O prazo para início da obra, caso o adjudicatário opte pelo pagamento diferido, é de 6 (seis) meses, contados a partir do termo do prazo previsto no ponto 14.7 das Condições Gerais do Procedimento, isto é, "120 dias a contar da data da deliberação da Câmara Municipal de adjudicação definitiva do Hotel Netto".-----

Nada mais havendo a tratar e cumpridas todas as formalidades, deu-se por encerrada a reunião, tendo-se lavrado a presente ata, que vai ser assinada por todas as presentes.-----

A Comissão

Presidente

(Ana Queiroz do Vale)

Vogal Efetiva

(Susana Sousa)

Vogal Efetiva

(Sandra Brito)

W. L

De: João Martins <jsmartins327@gmail.com>
Enviado: sexta-feira, 19 de Fevereiro de 2016 12:06
Para: dgpi.juridico
Assunto: Hasta Pública do Hotel Netto. Pedido de esclarecimentos à Comissão

Ex.mos Senhores,

Na qualidade de interessado na aquisição do Hotel Netto, dirijo-me a V. Ex.^{as} solicitando o seguinte esclarecimento:

Nas condições especiais de reabilitação do imóvel (apostas à ficha, por remissão do ponto 15.1), pode ler-se "Realização das obras de reabilitação/ reconstrução do imóvel. Prazo para início da obra: 6 meses após a escritura (...)".

Todavia, caso o adjudicatário opte pelo pagamento deferido, estabelece o ponto 14.9 da Condições Gerais que a escritura pública de compra e venda deverá ser celebrada no prazo máximo de 120 dias sobre a data do pagamento da última prestação.

Ora, atendendo a que o pagamento da última prestação ocorrerá, nos termos da alínea b) do ponto 14.3, um ano após a abertura da unidade hoteleira, agradecia que informassem **qual o prazo para início da obra, caso o adjudicatário opte pelo pagamento deferido?**

Com os melhores cumprimentos,

João Martins

SMART DOCS nº	9698
Data	19.02.2016
<input checked="" type="checkbox"/>	reg. entrada
<input type="checkbox"/>	reg. saída
<input type="checkbox"/>	reg. documento interno