

## **PROGRAMA DA HASTA PÚBLICA**

### **1.Objeto da hasta pública**

1.1. A presente hasta pública tem por objeto a adjudicação do seguinte contrato de permuta:

a) A cedência, ao adjudicatário da presente hasta pública, do terreno de que o Município é legítimo proprietário, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1973 da Freguesia de Agualva e inscrito na matriz predial urbana sobre o artigo 3378 da União de Freguesias de Agualva e Mira-Sintra, identificado no Anexo I que agora se dá como integralmente reproduzido, sito em Agualva - Cacém e dotado de uma capacidade edificatória de 20.000 m<sup>2</sup> de área bruta de construção acima do solo a que acrescem as áreas técnicas e estacionamento abaixo do solo, conforme Anexo III, bem imóvel doravante designado por “Parcela M”;

b) A cedência ao Município, pelo adjudicatário da presente hasta pública, da área construída de 7.950 m<sup>2</sup>, e doravante designada como “Área”, a qual se constituirá nos seguintes termos:

-6.420 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, distribuída da seguinte forma: 6.030 m<sup>2</sup> afectos a escritórios, sendo que 1.205 m<sup>2</sup> se localizarão no piso 1 (praça), à cota 116.0; 1.530 m<sup>2</sup> no piso 1 - a (mezanino), à cota 119.7; 2.030 m<sup>2</sup> no

piso 2, à cota 123.4 e 1.265 m2 no piso 3, à cota 127.1; 227 m2 serão afectos ao átrio e 163 m2 afectos ao centro clínico, ambos localizados no piso 1 (praça), à cota 116.0;

- 1.530 m2 de áreas técnicas, distribuída da seguinte forma: 244 m2, afectos a auditório, 436 m2 afectos a serviços técnicos, 448 m2 afectos a refeitório, 210 m2 afectos a acessos e 192 m2 afectos a áreas técnicas, todos localizados no piso 0 (rua), à cota 110.0;

- 50 lugares de estacionamento em piso abaixo do solo, a localizar no piso -1, à cota 107.0,

Tudo a edificar pelo adjudicatário na “Parcela M”, nos termos e condições materiais previstos no Anexo II (o qual se dá como integralmente reproduzido), com as implantações e nos termos previstos no Plano de Pormenor da Área Central do Cacém e Informação Prévia favorável, que constituem o Anexo III, o qual se dá por integralmente reproduzido.

1.2. O objeto da presente hasta pública é indissociável, pelo que a adjudicação não poderá incidir nem reportar-se a uma só das alíneas a) e b) de 1.1. nem a mais de um proponente ou candidato, devendo obedecer ainda aos termos e condições constantes do programa da hasta pública e do caderno de encargos que integram o presente processo de hasta pública (doravante, processo).

## **2. Entidade cedente e cessionária**

A entidade cedente da “Parcela M” e cessionária da “Área” a edificar na mesma parcela é o Município de Sintra (doravante Município) com sede no Edifício dos Paços do Município, Largo Dr. Virgílio Horta, Sintra.

### **3. Consulta do processo e obtenção de cópias**

3.1. O processo encontra-se disponível para consulta na Divisão de Gestão do Património Imóvel, sita na Rua Dr. Alfredo Costa, 33, 2710-524 Sintra, nos dias úteis entre as 9.30h e as 12.30h e as 14.00h e as 17.30h, desde a data de publicação do aviso/anúncio de abertura em Diário da República, até às 15 h do 45º dia a contar do dia seguinte ao da publicação do aviso em Diário da República;

3.2. A cópia do processo poderá ser solicitada e levantada na morada indicada no número anterior, mediante o pagamento da quantia calculada nos termos da Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais, até à data e hora limite para a entrega das propostas.

3.3. Os interessados poderão igualmente descarregar o processo do concurso no sítio da internet [www.cm-sintra.pt](http://www.cm-sintra.pt).

3.4. É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com as peças patenteadas.

### **4. Entidade que preside à hasta pública**

4.1. A entidade que preside à hasta pública é o Município, representado pela Comissão da Hasta Pública (doravante Comissão) constituída pelos seguintes membros:

- a) Presidente da Comissão – Dr. Carlos Vieira;
- b) Vogais efetivos – Dra. Sandra Brito e Eng.º Luís Nunes;
- c) Vogais Suplentes – Dr. Carlos Bordado, Eng.º Sérgio Brito e Eng.º Armando Freitas.

4.2 A Câmara Municipal de Sintra, por sua iniciativa ou por solicitação da Comissão da Hasta Pública, pode designar peritos ou consultores para apoiarem a Comissão no exercício das suas funções, podendo aqueles participar nas reuniões, sem direito de voto.

## **5.Publicitação**

5.1. A hasta pública será publicitada na página eletrónica do Município e através de anúncio/aviso a publicar em Diário da República, no Jornal Oficial das Comunidades, num jornal de circulação nacional e num jornal regional/local, bem como mediante edital a afixar nos Paços do Município e nas Juntas de Freguesia.

5.2. Os anúncios e editais devem conter os seguintes elementos:

- a) A identificação e a localização do imóvel;
- b) O valor base para a cedência da “Parcela M” ao adjudicatário;

- c) O valor proposto para a licitação referente à área a edificar na “Parcela M” pelo adjudicatário e a ceder ao Município;
- d) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
- e) As modalidades de pagamento admitidas;
- f) O local e a data limite para a apresentação de propostas;
- g) O local, a data e a hora da praça;
- h) A indicação de outros elementos considerados relevantes

## **6. Pedidos de esclarecimentos**

6.1. Qualquer interessado poderá, no primeiro terço do prazo para a entrega das propostas, contado a partir da publicação do aviso/anúncio no Diário da República, solicitar à Comissão, por escrito e para a morada referida em 3.1., os esclarecimentos que entender necessários.

6.2. O Município poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender absolutamente inadequados ou desnecessários à formulação da proposta.

6.3. Todos os esclarecimentos que mereçam resposta por parte do Município serão comunicados ao respetivo requerente e publicitada a sua existência durante o segundo terço do prazo para a entrega das propostas.

6.4. Simultaneamente com a publicitação e a comunicação mencionadas no número anterior juntar-se-á cópia dos esclarecimentos às peças patenteadas.

6.5. Os pedidos de esclarecimentos são apreciados e decididos pela Comissão, a qual, se o entender, poderá remeter tais pedidos à Câmara Municipal, para efeitos de apreciação e decisão, caso em que os prazos em curso se suspendem.

## **7. Data e hora para examinar o prédio**

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

7.2 As visitas a que se refere o número 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.

## **8. Valores base de licitação**

8.1.O valor base de licitação da “Parcela M” é de 6.000.000,00 € (seis milhões de euros) e constitui o limite mínimo para a respetiva alienação pelo Município, fixado em função da potencialidade do imóvel e da avaliação elaborada pela Comissão de Avaliação (cfr. Anexo IV, que se dá por reproduzido), sob pena de exclusão da proposta.

8.1.1. A licitação referente ao valor da cedência mencionada em 8.1. inicia-se no montante apresentado pela proposta que tenha formulado o seu mais elevado valor.

8.2. O valor máximo para efeitos da licitação referente à cedência ao Município da “Área” a construir pelo adjudicatário na “Parcela M” é de 9.500.000,00€ (nove milhões e quinhentos mil euros, cfr. resulta do Anexo IV), o qual constitui o valor máximo para a elaboração das propostas e resulta da avaliação elaborada pela Comissão de Avaliação (valor base que será objeto de licitação degressiva).

8.2.1. A licitação referente ao valor da cedência mencionada em 8.2. inicia-se no montante apresentado pela proposta que tenha formulado o seu mais baixo valor.

## **9. Candidatos**

### 9.1 Impedimentos:

Não podem ser candidatos ou integrar qualquer agrupamento, as entidades que:

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 por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;

b) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afecte a sua honorabilidade 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 coletiva, tenham sido condenados por aqueles crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

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 efectividade 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 da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21º do Decreto-Lei 433/82 de 27 de Outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de Maio, e no n.º 1 do artigo 460º do presente Código, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;

- g) Tenham sido objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562º do Código do Trabalho;
- h) 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 declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação em Portugal ou no estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- i) 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 condenadas pelos mesmos crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efectividade de funções, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação:

*i)* Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2º da acção Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

*ii)* Corrupção, na acepção do artigo 3º do Ato do Conselho de 26 de Maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3º da Acção Comum n.º 98/742/JAI do Conselho;

*iii)* Fraude, na acepção do artigo 1º da Convenção relativa à Protecção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

*iv)* Branqueamento de capitais, na acepção do artigo 1º da Directiva n.º 91/308/CEE do Conselho de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;

j) Tenham, a qualquer título, prestado, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.

## 9.2 Agrupamentos

9.2.1 Podem ser candidatos agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas, qualquer que seja a actividade por elas exercida, sem que entre as mesmas exista qualquer modalidade jurídica de associação.

9.2.2 Os membros de um agrupamento candidato não podem ser candidatos no mesmo procedimento, nem integrar outro agrupamento candidato.

9.2.3 Todos os membros de um agrupamento concorrente são solidariamente responsáveis pela manutenção da proposta.

9.2.4 Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento candidato, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato, na modalidade jurídica de agrupamento complementar de empresas.

9.2.5 Quando o adjudicatário for um agrupamento de pessoas singulares ou coletivas os documentos previstos neste ponto devem ser apresentados por todos os seus membros.

### 9.3 Habilitação dos candidatos:

Os candidatos deverão apresentar obrigatoriamente os seguintes documentos, sob pena de exclusão:

- a) Declaração do candidato de aceitação do conteúdo de todos os elementos patenteados no presente processo, elaborada em conformidade com o modelo constante do anexo V:
  - i) A declaração deve ser assinada pelo concorrente ou por representante legal que tenha poderes para obrigar;
  - ii) No caso da apresentação por um agrupamento deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, devendo ser juntos à mesma os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.
- b) Declaração a que se refere o n.º 4 do art.º 69.º do Código do Procedimento Administrativo;
- c) Certificado do registo criminal do candidato, e, no caso de pessoas coletivas, certificado de registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direção);
- d) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela conservatória do registo comercial, válida e atualizada;

- e) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida de modo a que o Município proceda à consulta no portal competente;
- f) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização conferida de modo a que o Município proceda à consulta no portal competente;
- g) Em caso de representação do candidato no ato público e praça da hasta pública em que terá lugar a licitação, procuração, elaborada nos termos do Anexo VI, ou acta do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de 2 (dois) ou mais membros do órgão de gestão.

9.4. Todos os documentos referidos nas alíneas anteriores são necessariamente redigidos em língua portuguesa.

9.5. Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da lei fiscal em vigor, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensada de apresentar os documentos referidos nas alíneas d) e e) do número 9.3.

9.6. Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos

documentos referidos nas alíneas d) e e) do ponto 9.3., os seguintes documentos:

- a) Certidão de constituição da pessoa coletiva, acompanhado dos respetivos estatutos;
- b) Certidão da administração fiscal portuguesa, na qual se ateste que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional;

9.7 Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira nos termos do previsto nos números 9.5. e 9.6., deverão ser emitidos de acordo com a legislação do respetivo Estado de origem, legalizados num Consulado Português ou de acordo com a Convenção de Haia, e traduzidos para língua portuguesa, com a respetiva tradução certificada nos termos da lei portuguesa.

## **10. Propostas**

10.1. As propostas devem identificar o candidato e ser elaboradas de acordo com o modelo junto às peças do presente procedimento como Anexo VII, o qual se dá como integralmente reproduzido, com:

- a) Indicação do valor proposto para a “Parcela M” a ceder pelo Município ao adjudicatário, de valor igual ou superior ao preço base de licitação.
- b) Indicação do valor proposto para a “Área” a edificar na “Parcela M” e a ceder pelo adjudicatário ao Município.

10.2. Cada proposta deve ser acompanhada de um cheque visado, emitido à ordem do Município, no montante correspondente a 15% (quinze por cento) do valor respeitante à alínea a) do ponto anterior.

10.3. O cheque referido em 10.2. será devolvido aos candidatos a quem não seja adjudicado o objeto da hasta pública.

10.4 Considerando a natureza e o objeto do procedimento, os candidatos são obrigados a manter as respetivas propostas, nos termos do disposto no número 18.

## **11. Modo de apresentação das propostas**

11.1. Os documentos mencionados no número 9. são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “Documentos”.

11.2. A proposta, com a indicação do valor referente à “Parcela M” e a indicação do valor referente à “Área” a edificar, conforme previsto no número 10.1., é apresentada num único invólucro opaco e fechado, no qual deve ser ainda colocado o cheque visado referido no número 10.2., em cujo rosto se deve escrever a palavra “Proposta”.

11.3. Os invólucros mencionados nos números anteriores são, por seu turno, guardados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve

escrever “Sobrescrito Exterior”, bem como a designação da hasta pública e da entidade que a lançou.

## **12. Propostas condicionadas ou com variantes**

Não são admitidas propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes a qualquer uma das peças do procedimento.

## **13. Entrega das propostas**

13.1. As propostas são remetidas pelo correio em envelope opaco e fechado, sob registo e com aviso de receção ou entregues por mão própria, pelos candidatos ou seus representantes, contra recibo, devendo as mesmas, em qualquer dos casos, dar entrada na Divisão de Gestão do Património Imóvel, sita na Rua Dr. Alfredo da Costa, nº. 33, Sintra, até às 15 h do 60º dia a contar do dia seguinte ao da publicação do aviso/anúncio em Diário da República, correndo o prazo em dias seguidos.

13.2. Se o envio das propostas for efectuado por correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, os candidatos são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura venham a ocorrer, não constituindo motivo de reclamação a circunstância de a entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a sua entrega.

13.3 Caso o prazo para apresentação das propostas termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, o mesmo transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

#### **14. Causas de exclusão**

14.1. Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de qualquer dos documentos exigidos no número 9.
- b) A não apresentação da proposta até à data e hora limite fixadas no número 13.1.
- c) A existência de dívidas ao Fisco ou à Segurança Social;
- d) A existência de dívidas ao Município, por um período superior a 60 (sessenta) dias para além do prazo de liquidação.

14.2. Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A não observação do disposto nos números 10. e 11.;
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das cláusulas constantes das peças do presente procedimento (do programa de hasta pública e do respetivo caderno de encargos);
- c) A apresentação de um valor inferior ao valor base de licitação indicado nos números 8.1. e 10.1., alínea a);
- d) A apresentação de um valor superior ao valor base de licitação para a “Área” a edificar e a ceder ao Município, conforme determinado nos números 8.2. e 10.1., alínea b);

## **15. Local, dia e hora do ato público/prança**

15.1. O ato público e prança realizar-se-á pelas 10 horas do dia útil imediatamente seguinte ao do termo do prazo para apresentação das propostas, na sala da Nau do Palácio Valenças em Sintra.

15.2. Só podem intervir no ato público/prança os candidatos que tiverem apresentado os documentos em 9.3 até ao termo do prazo em 13.1.

15.3 Os candidatos devem identificar-se no início da hasta pública e podem ser representados na hasta pública desde que para tanto os seus representantes se apresentem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou bilhetes de identidade e de procuração, elaborada nos termos do Anexo VI, da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes.

## **16. Tramitação do ato público/prança**

16.1. Declarada aberta a prança, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos sobrescritos exteriores recebidos e mencionados no número 11.3., bem como os relativos aos “Documentos” referidos nos números 9. e 11.1, mantendo inviolados os invólucros “Proposta” mencionados nos números 10. e 11.2..

16.2. A Comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas.

16.3. De seguida, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.

16.4. As “propostas” são guardadas num invólucro opaco e fechado, que deve ser assinado pelos membros da Comissão.

16.5. Seguidamente, o ato público é interrompido para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.

16.6. A Comissão rubrica os documentos mencionados no número anterior, e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes, sendo excluídos os candidatos que se enquadrem numa das situações previstas em 14.1.

16.7. 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.

16.8. Depois, a Comissão procede à abertura dos invólucros das “Propostas” a que se referem os números 10. e 11., deliberando sobre a exclusão das propostas que não cumpram o ali disposto.

16.9. De seguida, é aberta a praça, iniciando-se a licitação referente à “Parcela M”, em sentido progressivo (crescente) e a partir do valor mais elevado apresentado nas Propostas admitidas, de acordo com a seguinte metodologia:

- a) 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 constantes no número 9.3, alínea g);
- b) A licitação é feita no sentido progressivo (crescente);
- c) Os lanços não poderão ser inferiores a 10.000€ (dez mil euros);
- d) A licitação termina quando tiver sido anunciado, por três vezes, o lanço mais elevado e este não tiver sido coberto nos termos das alíneas anteriores;
- e) No final da licitação, serão identificados os valores finais relativos a cada um dos candidatos.

16.10. De seguida, e continuando a praça aberta, inicia-se a licitação em sentido regressivo (decrecente) referente à “Área” a edificar pelo adjudicatário na “Parcela M” e a ceder ao Município, a partir do valor mais baixo apresentado nas Propostas admitidas, de acordo com a seguinte metodologia:

- a) 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 constantes no número 9.3, alínea g);
- b) A licitação é feita no sentido regressivo (decrecente);

- c) Os lances não poderão envolver uma diminuição de valor inferior a 10.000€ (dez mil euros);
- d) A licitação termina quando tiver sido anunciado, por três vezes, o lance de mais baixo valor e este não tiver sido contraposto nos termos das alíneas anteriores;
- e) No final da licitação, serão identificados os valores finais relativos a cada um dos candidatos.

16.11. Seguidamente, a Comissão procederá à aplicação do critério de adjudicação provisória previsto no ponto seguinte.

### **17. Critério de adjudicação provisória**

A adjudicação provisória recairá sobre o candidato cuja posição negocial, no final da praça da hasta pública, corresponda ao menor valor negativo ou ao maior valor positivo resultante da seguinte operação aritmética:

$$VP-VC$$

Em que:

VP: Valor final de cada candidato para a “Parcela M”

VC: Valor final de cada candidato para a “Área” a edificar na “Parcela M”.

## **18. Prazo de validade da proposta**

Todos os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas, designadamente os preços resultantes das suas licitações, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado a partir da data do ato público, suspendendo-se a sua contagem na data do envio da minuta do contrato de permuta para visto do Tribunal de Contas e até à sua pronúncia definitiva.

## **19. Adjudicação provisória e adjudicação definitiva**

19.1. Terminadas as licitações, o júri deverá proceder à adjudicação provisória em consonância com o critério referido no número 17., ficando o adjudicatário obrigado a dar cumprimento às condições da permuta.

19.2. No final da praça será elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros do júri e pelo adjudicatário provisório, e emitido o documento de quitação referente à entrega ao Município do valor referido no número 10.2.

19.3. No prazo de 15 dias úteis, a contar da adjudicação provisória (hasta pública), o adjudicatário deverá apresentar garantia bancária, à primeira solicitação e sem benefício de excussão prévia, emitida a favor do Município de Sintra no valor do dobro da quantia que o Município esteja obrigado a entregar aquando da outorga da escritura de permuta, a título de princípio de

pagamento da área a construir e a ceder pelo adjudicatário (nos termos do número 20.1.3).

19.4. A garantia referida no número anterior destina-se a assegurar o bom e total cumprimento da obrigação de cedência ao Município da “Área” a erigir pelo adjudicatário na “Parcela M”, cedência a concretizar mediante escritura pública de cumprimento de obrigação.

19.5. Não há lugar a adjudicação quando:

- a) Não tenha sido apresentada qualquer proposta;
- b) Todas as candidaturas ou todas as propostas tenham sido excluídas;
- c) A mais alta licitação respeitante à Parcela M não for igual ou superior ao valor base de licitação indicado para a sua alienação e referido em 8.1.;
- d) A mais baixa licitação respeitante à “Área” a edificar seja superior ao valor máximo para efeitos de licitação e referido em 8.2;
- e) O diferencial entre o valor base de licitação da Parcela M e o valor da licitação referente à cedência ao Município da “Área” a edificar, seja superior a 3.500.000,00 € (três milhões e quinhentos mil euros).
- f) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
- g) Circunstâncias supervenientes relativas aos pressupostos da Hasta Pública o justifiquem.

19.6. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.

19.7. A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete à Câmara Municipal de Sintra, devendo o adjudicatário provisório ser notificado em conformidade, por carta registada e com aviso de receção, no prazo de 30 dias úteis, a contar da adjudicação provisória (hasta pública).

19.8. Pode igualmente não haver lugar à adjudicação provisória ou definitiva quando hajam fundados indícios de conluio entre os proponentes ou exista qualquer outra causa justificativa.

19.9. A não apresentação de documentos ou a sua desconformidade com a lei e o exigido no presente Programa de Hasta Pública, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a não adjudicação definitiva.

19.10. A não apresentação da garantia bancária prevista em 19.3. e 19.4. ou a sua desconformidade implica, igualmente, a não adjudicação definitiva.

19.11. A verificação posterior à adjudicação (provisória ou definitiva) quanto à existência de causa de exclusão dos candidatos determina que a adjudicação seja considerada sem efeito, sucedendo, nesse caso, o proponente com a segunda melhor proposta global (ou que haja licitado o segundo valor mais elevado no caso de empate), o qual ficará sujeito às disposições gerais do procedimento.

19.12. A não adjudicação não confere aos candidatos qualquer direito a indemnização ou compensação.

19.13. A decisão de adjudicação definitiva, juntamente com a minuta da escritura pública de permuta, será notificada ao adjudicatário, para que este se pronuncie sobre a minuta de escritura, num prazo de 8 dias úteis.

19.14. Os cheques que acompanham as propostas dos candidatos a quem não foi efetuada a adjudicação provisória serão entregues aos candidatos ou aos seus representantes após o encerramento do ato público, sem direito a qualquer compensação ou juros.

19.15. O disposto no número anterior é aplicável, com as devidas adaptações, ao adjudicatário provisório no caso de vir a ser proferida decisão de não adjudicação definitiva, por motivos que não lhe sejam imputáveis.

## **20. Escrituras**

### **20.1. Aspectos Gerais**

20.1.1. A Parcela M integra-se na área de Reabilitação Urbana da Aqualva, podendo usufruir dos benefícios fiscais previstos na legislação que esteja em vigor e uma vez cumpridos os requisitos legais;

20.1.2. O adjudicatário entregará ao Município, aquando da celebração da escritura de permuta, a totalidade do valor respeitante à aquisição da Parcela M, fixado em hasta pública, descontado o montante da entrega a que se refere o ponto 10.2.

20.1.3. Na data da celebração da escritura de permuta o Município fica obrigado a entregar ao adjudicatário o valor correspondente a 5% do valor fixado em hasta pública para a “Área” a ceder ao Município pelo adjudicatário nos termos do presente processo.

20.1.4. O montante referido no número anterior assumirá a natureza de princípio de pagamento da “Área” a entregar ao Município.

20.1.5. O montante referente aos restantes 95% do valor da “Área” será pago pelo Município ao adjudicatário aquando da celebração da respetiva escritura de cumprimento de obrigação, a qual deve ser celebrada no prazo máximo de 26 meses após a outorga da escritura de permuta.

20.1.6. A escritura de permuta só será celebrada após a obtenção do visto prévio ou pronúncia do Tribunal de Contas relativamente à respetiva minuta, nos termos da lei, ficando o Município e o adjudicatário obrigados a cooperar entre si com vista a assegurar a devida instrução do processo de visto, designadamente no que respeita à disponibilização de toda a documentação considerada necessária.

20.1.7. A minuta de escritura a submeter a visto do Tribunal de Contas deve conter as cláusulas respeitantes ao contrato de permuta, definindo igualmente os termos genéricos da futura escritura de cumprimento de obrigação.

20.1.8. Num tal pressuposto, incumbirá ao Município marcar a data, local e cartório notarial para a celebração da escritura de permuta e da subsequente escritura de cumprimento de obrigação.

20.1.9. O adjudicatário fica obrigado a iniciar a construção das edificações a erigir na “Parcela M”, incluindo a “Área” a ceder ao município, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a outorga da escritura de permuta.

20.1.10. Até 30 (trinta) dias antes do decurso do prazo previsto em 20.1.5., o adjudicatário deve concluir a construção da “Área” a ceder e a entregar ao Município, e instituir o respetivo edifício no regime da propriedade horizontal, tudo em condições de o Município poder inscrever no registo predial, em seu próprio nome, nos termos da permuta, bem como a demais edificação a erigir na Parcela M.

20.1.11. Igualmente até 30 (trinta) dias antes do decurso do prazo previsto em 20.1.5., o adjudicatário deverá ainda concluir os trabalhos referentes às demais edificações a erigir na “Parcela M”.

20.1.12. Todas as despesas inerentes à permuta e ao cumprimento da obrigação, assim como os custos e emolumentos respeitantes às escrituras a celebrar, são da responsabilidade do adjudicatário.

20.1.13. O adjudicatário fica ainda obrigado ao pagamento dos tributos e impostos a que a aquisição da “Parcela M” dê origem;

20.1.14. A operação urbanística referente às edificações objeto do presente processo fica isenta do pagamento das respetivas taxas municipais.

## 20.2. Escritura de permuta

20.2.1. A escritura de permuta é composta pelo respetivo clausulado contratual e respetivos anexos, e compreenderá o negócio jurídico referente à cedência da “Parcela M” ao adjudicatário, assim como a cedência ao Município da “Área”, sendo esta obrigação concretizada pelo adjudicatário mediante a escritura de cumprimento de obrigação prevista no presente processo de hasta pública.

20.2.2. O adjudicatário fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta de escritura de permuta no prazo de oito dias úteis a contar da receção da respetiva minuta (conforme 19.13.), findo o qual, se o não fizer, a mesma se considerará aprovada.

20.2.3. A minuta de escritura pública de permuta será submetida ao visto prévio do Tribunal de Contas, no prazo máximo de trinta dias, contado após o decurso do prazo previsto no número anterior.

20.2.4. A escritura pública de permuta só será celebrada uma vez obtido o visto prévio ou pronúncia do Tribunal de Contas.

20.2.5. O adjudicatário fica obrigado a manter a sua proposta (designadamente os valores resultantes da hasta pública) a partir da adjudicação provisória, devendo a escritura de permuta ser celebrada no prazo máximo de trinta dias após a notificação da concessão de visto prévio ou pronúncia por parte do Tribunal de Contas.

20.2.6. Para o efeito do disposto no número anterior, o Município notificará o adjudicatário da data, local e cartório notarial para a celebração da escritura de permuta, com uma antecedência mínima de oito dias.

20.2.7. No caso de o adjudicatário definitivo não comparecer na data prevista para a celebração da escritura de permuta, sem motivo devidamente justificado, perderá o valor de todas as quantias entregues ao Município, com a inerente caducidade da adjudicação.

20.2.8. O disposto no número anterior é aplicável, com as devidas adaptações, em caso de desistência do adjudicatário, provisório ou definitivo, sem prejuízo das demais sanções.

### 20.3. Escritura de cumprimento de obrigação

20.3.1. Uma vez celebrada a escritura de permuta, o adjudicatário fica vinculado a esta assim como a todas as condições decorrentes da sua proposta, devendo celebrar a correspondente escritura de cumprimento de obrigação na data que lhe for indicada pelo Município, respeitado que seja o prazo previsto no presente programa e no caderno de encargos para efeitos da conclusão dos trabalhos e constituição da propriedade horizontal, a cargo do adjudicatário.

20.3.2. A “Área” construída pelo adjudicatário na “Parcela M” objeto da permuta e devidamente instituída no regime da propriedade horizontal, deve ser entregue ao Município no prazo previsto no presente programa e no caderno de encargos, mediante a celebração da respetiva escritura de cumprimento de obrigação, a qual será marcada pelo Município.

20.3.3. O incumprimento da obrigação de entrega da “Área” por parte do adjudicatário ou a não conclusão dos trabalhos de construção ou da constituição da propriedade horizontal nos prazos previstos no presente processo importará na obrigação de restituição em dobro das quantias entregues pelo Município a título de princípio de pagamento ou outro.

## **21. Condições resolutivas da adjudicação**

21.1. A recusa de visto, a recusa de pronúncia ou a não emissão de pronúncia pelo Tribunal de Contas relativamente à minuta de escritura referente à permuta da “Parcela M” pela “Área” a erigir e a ceder pelo adjudicatário importará na anulação da adjudicação do objeto da hasta pública, assim como a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos pelo adjudicatário, permanecendo o prédio na titularidade do Município, livre de quaisquer ónus ou encargos.

21.2. Da recusa de visto, da recusa de pronúncia ou da não emissão de pronúncia e da anulação previstas no número anterior decorrerão igualmente a não celebração da escritura e a consequente devolução, em singelo, das quantias que tenham sido entregues pelo adjudicatário, não detendo este qualquer direito de indemnização, ressarcimento ou compensação.

21.3. O não cumprimento ou o cumprimento defeituoso, por culpa do adjudicatário, dos procedimentos ou obrigações a seu cargo nos termos do presente processo, determinará a resolução de todos os negócios titulados pelas escrituras de permuta e de cumprimento de obrigação, com perda de todas as importâncias por ele entregues ou a receber.

21.4. Sem embargo do ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo Município nos termos gerais e do acionamento da garantia prevista em 19.3 e 19.4, a resolução decorrente do número anterior implicará a perda de quaisquer

direitos eventualmente adquiridos pelo adjudicatário ou terceiros sobre a “Parcela M”, revertendo para o Município o prédio livre de quaisquer ônus ou encargos e todas as beneficiações nele existentes, sem qualquer indemnização ou compensação, com a conseqüente anulação dos respetivos registos prediais que possam ter ocorrido na sequência do contrato de permuta.

21.5. Na situação prevista no número anterior, reverterão igualmente para o Município todas as importâncias que tenham sido entregues pelo adjudicatário.

21.6. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, no caso de esta ter sido imputada ao candidato faltoso, o qual perderá a favor do Município as quantias que tenha entregue, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.

21.7. Verificando-se as condições referidas no número anterior, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação, o objeto da presente hasta pública poderá vir a ser adjudicado ao candidato que, no final da hasta pública, tenha ficado classificado imediatamente a seguir, cumprindo-se, com as devidas adaptações, as demais condições do presente programa.

21.8. Ocorrendo a situação prevista no número anterior, o novo adjudicatário será notificado, no prazo de 8 dias, para proceder à entrega de um cheque no montante de 15% do valor por ele mencionado na proposta de aquisição da “Parcela M” mencionada na alínea a) do ponto 10.1.

21.9. O disposto em 21.7. e 21.8. não é imperativo, podendo o Município optar pela sua não aplicação, sem que daí resulte qualquer direito para os potenciais interessados.

## **22. Encargos**

Constituem encargos dos candidatos as despesas inerentes à elaboração das propostas, para além dos encargos que, nos termos do presente procedimento, incidem sobre o adjudicatário definitivo.

## **23. Enquadramento legal e contagem de prazos**

23.1. À presente hasta pública é aplicável o Regulamento Municipal do Património Imóvel.

23.2. No caso de lacuna de estatuição que seja necessário integrar, aplicar-se-á subsidiariamente o regime legal contido no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de Agosto, no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de Janeiro, e demais legislação em vigor.

23.3 Todos os prazos mencionados no presente Programa correm em dias seguidos.

# CADERNO DE ENCARGOS

## 1. Objeto

1.1. A presente hasta pública tem por objeto a adjudicação do seguinte contrato de permuta:

a) A cedência, ao adjudicatário da presente hasta pública, do terreno de que o Município é legítimo proprietário, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1973 da Freguesia de Aqualva (extinta) e inscrito na matriz predial urbana sobre o artigo 3378 da União de Freguesias de Aqualva e Mira-Sintra, identificado no Anexo I que agora se dá como integralmente reproduzido, sito em Aqualva - Cacém e dotado de uma capacidade edificatória de 20.000 m<sup>2</sup> de área bruta de construção acima do solo a que acrescem as áreas técnicas e estacionamento abaixo do solo, conforme Anexo III, bem imóvel doravante designado por “Parcela M”;

b) A cedência ao Município, pelo adjudicatário da presente hasta pública, da área construída de 7.950 m<sup>2</sup>, e doravante designada como “Área”, a qual se constituirá nos seguintes termos:

-6.420 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, distribuída da seguinte forma: 6.030 m<sup>2</sup> afectos a escritórios, sendo que 1.205 m<sup>2</sup> se localizarão no piso 1 (praça), à cota 116.0; 1.530 m<sup>2</sup> no piso 1 - a (mezanino), à cota 119.7; 2.030 m<sup>2</sup> no piso 2, à cota 123.4 e 1.265 m<sup>2</sup> no piso 3, à cota 127.1; 227 m<sup>2</sup> serão afectos ao átrio e 163 m<sup>2</sup> afectos ao centro clínico, ambos localizados no piso 1 (praça), à cota 116.0;

- 1.530 m2 de áreas técnicas, distribuída da seguinte forma: 244 m2, afectos a auditório, 436 m2 afectos a serviços técnicos, 448 m2 afectos a refeitório, 210 m2 afectos a acessos e 192 m2 afectos a áreas técnicas, todos localizados no piso 0 (rua), à cota 110.0;

- 50 lugares de estacionamento em piso abaixo do solo, a localizar no piso -1, à cota 107.0,

Tudo a edificar pelo adjudicatário na “Parcela M”, nos termos e condições materiais previstos no Anexo II (o qual se dá como integralmente reproduzido), com as implantações e nos termos previstos no Plano de Pormenor da Área Central do Cacém e Informação Prévia favorável, que constituem o Anexo III, o qual se dá por integralmente reproduzido.

1.2. O objeto da presente hasta pública é indissociável, pelo que a adjudicação não poderá incidir nem reportar-se a uma só das alíneas a) e b) de 1.1. nem a mais de um proponente ou candidato, devendo obedecer ainda aos termos e condições constantes do programa da hasta pública e do caderno de encargos que integram o presente processo de hasta pública (doravante, processo).

1.3. A permuta referida no número anterior será concretizada mediante escritura pública de permuta e escritura pública de cumprimento de obrigação, ambas a serem outorgadas nos termos do disposto nas peças do processo e de acordo com o resultado decorrente da licitação em hasta pública.

1.4. A permuta e o seu cumprimento deverão obedecer às condições previstas nas peças do presente processo e ao resultado decorrente da licitação em hasta pública.

1.4.1. A permuta deverá ser celebrada por escritura pública na data que vier a ser fixada pelo Município, após obtido o visto ou pronúncia do Tribunal de Contas.

1.4.2. A escritura referente ao cumprimento de obrigação deverá ser celebrada no prazo de 26 meses após a outorga da escritura de permuta e em data marcada pelo Município.

1.4.3. Até 30 dias antes do decurso do prazo previsto no número anterior e em 20.1.5. do programa de hasta pública, o adjudicatário deve concluir a construção de todos os edifícios a implantar na Parcela M, incluindo a “Área” construída a entregar ao Município e devidamente dotada de todas as funcionalidades e apta a ser utilizada, assim como instituir o respetivo edifício em propriedade horizontal, tudo em condições de o Município poder inscrever no registo predial e em seu próprio nome as correspondentes partes autónomas, nos termos previstos no Anexo II e demais elementos patenteados no presente processo.

1.5. A eventual cessão da posição contratual dependerá sempre de expressa e prévia aceitação do Município.

1.6. A cessão a que se refere o ponto anterior só pode ocorrer após a outorga da escritura pública de permuta.

## **2. Obrigações do adjudicatário**

2.1. O adjudicatário deve proceder aos pagamentos previstos no programa de hasta pública.

2.2. O adjudicatário deve apresentar a garantia bancária prevista no programa de hasta pública.

2.2.1. A garantia bancária a apresentar pelo adjudicatário visa assegurar o pontual e integral cumprimento das obrigações que impendem sobre o adjudicatário, tendo como valor o dobro da quantia entregue pelo Município nos termos do programa de hasta pública.

2.3. Na data da escritura pública prevista em 1.4.3. o adjudicatário deverá entregar ao Município a “Área” construída mencionada em 1.1., alínea b), devidamente autonomizada em termos de propriedade horizontal e conforme com o regime legal e regulamentar aplicável.

2.4. A área construída referida no número anterior deverá ser entregue ao Município livre de pessoas e bens e sem quaisquer ónus ou encargos.

2.5. O adjudicatário deverá assegurar que todos os trabalhos a executar por si ou por terceiros na “Parcela M”, incluindo os respeitantes à “Área” construída a ceder ao Município, serão devidamente antecedidos pelo estrito e rigoroso cumprimento de todo o regime legal e regulamentar vigente, designadamente no que concerne às normas técnicas aplicáveis, assim como ao controlo prévio aplicável às respetivas operações materiais, o que pressupõe a prévia obtenção de todas as licenças, autorizações e comunicações prévias concretamente exigíveis.

2.6. O adjudicatário fica obrigado a cumprir os compromissos inerentes aos acordos firmados entre a CacémPolis – Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis no Cacém, S.A. (a cujos direitos e obrigações o Município sucedeu) e Manuel António Rocha de Castro /Maria de Jesus V. Rocha Castro, José Lourenço, Matos & Fernanda, Lda e João Manuel Antunes Mendonça/ Belmira Domingues Gonçalves Mendonça, conforme acordos que constituem o Anexo VIII, o qual se dá como integralmente reproduzido, não recaindo sobre o Município quaisquer encargos ou compensações resultantes do cumprimento dos aludidos compromissos.

2.7. O cumprimento dos compromissos previstos no número anterior deverá ser concretizado na restante área de construção a edificar pelo adjudicatário na “Parcela M” que não se destine a ser cedida ao Município.

2.8. O adjudicatário fica ainda obrigado a cumprir, integral e pontualmente, as demais obrigações previstas no programa e caderno de encargos do presente

processo de hasta pública, nos respetivos contratos, bem como as condições decorrentes da hasta pública.

2.9. A não celebração atempada da escritura de permuta da “Parcela M” (prevista na alínea a) do número 1.1.) motivada por conduta ativa ou omissiva do adjudicatário implica a perda de quaisquer quantias que por este tenham sido adiantadas, assim como a inerente caducidade da adjudicação.

2.10. O não início das construções ou a sua não conclusão nos prazos previstos no presente processo de hasta pública, assim como a não celebração atempada da escritura de cumprimento de obrigação (prevista na alínea b) do número 1.1.), implicarão a restituição em dobro das quantias que o Município tenha adiantado a título de princípio de pagamento, com a conseqüente anulação dos respetivos registos prediais que possam ter ocorrido na sequênciã do contrato de permuta, sem prejuízo das demais sanções previstas no presente processo.

2.11. O adjudicatário fica obrigado a permitir o exercício da fiscalização do Município, enquanto futuro dono da obra e enquanto entidade competente para controlo prévio da operação, facultando, para o efeito, o acesso à obra e em tudo colaborando para tal finalidade.

2.12. O incumprimento das respetivas obrigações por parte do adjudicatário implicará ainda as demais sanções e conseqüências previstas nos elementos

patenteados no presente processo, sem prejuízo das demais sanções decorrentes da lei geral.

### **3. Obrigações do Município**

3.1. A “Parcela M” será cedida e entregue ao adjudicatário livre de pessoas e bens e sem quaisquer ónus ou encargos, com exceção do disposto nos números 2.6. e 2.7.

3.2. Os serviços municipais competentes deverão proceder ao controlo prévio das operações urbanísticas necessárias à construção dos imóveis nos prazos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

3.3. No caso de o Município recusar-se a celebrar a escritura pública de cumprimento de obrigação sem qualquer fundamento válido para o efeito e desde que tal situação não decorra de qualquer conduta ativa ou omissiva do adjudicatário, este último terá direito à retenção, em singelo, das quantias que o Município já lhe tenha entregado a título de princípio de pagamento.

### **4. Tribunal de Contas**

Em caso de recusa de visto, de recusa de pronúncia ou de não emissão de pronúncia por parte do Tribunal de Contas relativamente à minuta do contrato de permuta, aplicar-se-á o disposto no programa de hasta pública.

## **5.Regras de interpretação**

As divergências que possam existir entre os documentos relativos ao processo de hasta pública e as escrituras a outorgar devem ser interpretadas da seguinte forma:

5.1. Em primeiro lugar aplicam-se as normas imperativas previstas na lei e nos elementos materiais que integram o presente processo.

5.2. Em segundo lugar, aplicam-se as disposições contidas nos contratos (escritura pública), na sua versão final e visada pelo Tribunal de Contas, que não colidam com as disposições imperativas da lei e dos elementos materiais que integram o presente processo.