



Alienação de bem imóvel municipal – Parcela M

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO HASTA PÚBLICA

1. PROCEDIMENTO

Nos termos do artigo 19º do Regulamento do Património Imóvel do Município de Sintra, a alienação dos imóveis 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:** Dr. Domingos Linhares Quintas
- b) **Primeiro Vogal Efetivo:** Arqta. Lina Maria Almeida Catarino Mota Lopes
- c) **Segundo Vogal Efetivo:** Dr.^a Sandra Isabel Magno Brito
- d) **Vogais Suplentes:** Dr.^a Alice Coelho Rodrigues Castro e Eng. Francisco Fernando Baptista Infante Silva

3. IDENTIFICAÇÃO E PREÇO BASE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A ALIENAR – PARCELA M

3.1 O objecto do presente procedimento é a alienação de um ativo imobiliário municipal, caracterizado no **Anexo I**, constituído por terreno, 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, sito em Agualva – Cacém, com a área de 8.604 m² e dotado de uma capacidade edificatória de 20.000 m² de área bruta de construção acima do solo a que acrescem as áreas técnicas e estacionamento abaixo do solo, bem imóvel doravante designado por “Parcela M”.

3.2 A decisão de alienação da Parcela M foi tomada pela Assembleia Municipal, em deliberação de 7 de fevereiro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na sua reunião de 26 de janeiro de 2018 (Proposta n.º22-P/2018).

3.3 A Parcela M será vendida devoluta 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 Por motivos de ordem técnica ou de qualquer outra natureza, a qualquer momento, a Parcela M pode sair de alienação.

3.6 O valor base de licitação para a Parcela M é de: **6.000.000,00€ (seis milhões de euros)**.

3.7 O valor acima indicado constitui o limite mínimo para a respetiva alienação pelo Município, fixado em função da potencialidade da Parcela M e da respetiva avaliação elaborada pela Comissão de Avaliação (cfr. **Anexo II**, que se dá por reproduzido), sob pena de exclusão da proposta.

3.8 As licitações referentes ao valor da alienação iniciam-se no montante apresentado pelas propostas que tenham formulado o mais elevado valor para a Parcela M.

4. PARCELA M – CONDIÇÕES ESPECIAIS

O adjudicatário da Parcela M fica obrigado a cumprir os compromissos inerentes aos acordos firmados entre a extinta 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 III, o qual se dá como integralmente reproduzido, salvo se estes manifestarem expressamente a sua intenção de não aquisição, por compra, dos espaços comerciais reservados no âmbito dos mencionados acordos e em resultado da consulta a promover pelo Município.

5. INTERVENIENTES

5.1 Sem prejuízo do disposto em 16., apenas podem licitar os candidatos que tenham apresentado proposta de aquisição nos termos do ponto 8., até ao prazo indicado em 7.2, e eventuais titulares do direito de preferência na alienação dos bens imóveis.

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 os 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 das taxas municipais relativas às obras de construção.

7. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

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

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 às 17 horas do 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 da Parcela M igual ou superior ao valor base de licitação, nos termos do “Modelo de Proposta”, em **Anexo IV**, e devem ser acompanhadas da seguinte documentação, sob pena de exclusão:

- a) 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);
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Procuração, em caso de representação do candidato no ato público e praça da hasta pública em que terá lugar a licitação, elaborada nos termos do **Anexo V**, ou ata 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.

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

8.3 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 c) e d) do número 8.1.

8.4 Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos nas alíneas c) e d) do ponto 8.1, 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;

8.5 Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira 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.

8.6 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 coletivas, 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 Código dos Contratos Públicos, 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 aceção do artigo 1º da Convenção relativa à Protecção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

iv) Branqueamento de capitais, na aceção 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.

8.7 Cada proposta deve ser acompanhada de um cheque visado, emitido à ordem do Município, no montante correspondente a 10% (dez por cento) do valor respeitante ao ponto anterior.

8.8 O cheque referido no ponto anterior será devolvido aos candidatos a quem não seja adjudicado o objeto da hasta pública (Parcela M).

8.9 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: "*Hasta Pública da Parcela M*", sendo este dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sintra e endereçado à Unidade Orgânica indicada em 7.1.

8.10 Não serão admitidas as propostas remetidas via CTT ou por correio eletrónico.

9. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

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

9.2 Os elementos relativos à Parcela M 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 à Parcela M deve ser requerido por correio eletrónico (dgpa.juridico@cm-sintra.pt), ou carta, no primeiro terço do prazo para

apresentação das propostas, devendo a Comissão responder no prazo de 10 (dez) dias úteis.

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

9.5 Todos os esclarecimentos que mereçam resposta por parte do Município serão comunicados ao respetivo requerente e publicitada a sua existência.

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

9.7 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.

10. LOCAL, DATA E HORA DA PRAÇA: O ato público terá lugar na Sala Nau do Palácio de Valenças, em Sintra, no dia **21 de março de 2018**, às 10 horas.

11. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO (PRAÇA DA HASTA PÚBLICA)

11.1 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.

11.2 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.

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

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

11.5 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 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.

11.6 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.

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

11.8 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.

11.9 Os lanços são de 10.000,00€ (dez mil euros).

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

11.11 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.

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

11.14 No final da praça, a Comissão procede à adjudicação provisória da Parcela M 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.

12. REGRAS DA ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

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

13. CELEBRAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA

13.1 O adjudicatário provisório ou o terceiro a quem este contratou deve proceder ao pagamento imediato de 10% do valor pelo qual foi concretizada a alienação.

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

13.3 O pagamento integral do montante remanescente aos 10% pagos aquando da adjudicação provisória será realizado no ato de celebração da escritura pública de compra e venda da Parcela M.

13.4 A escritura pública de compra e venda deverá ser celebrada no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da deliberação da Assembleia Municipal de adjudicação definitiva da Parcela M.

13.5 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 das obras a realizar.

15. NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO

15.1 A Assembleia Municipal pode, por motivos de interesse público, deliberar pela não adjudicação definitiva da Parcela M, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues.

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

15.3 No caso previsto no número anterior, e caso a Assembleia Municipal assim o determine, poderá a Parcela M ser adjudicada ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor da arrematação.

15.4 A não apresentação dos documentos referidos no ponto anterior, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva da Parcela M.

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

15.6 Caso o prazo referido no número anterior não seja cumprido devido a facto imputável ao adjudicatário, a adjudicação da Parcela M fica automaticamente sem efeito.

15.7 Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá a Assembleia Municipal deliberar pela anulação do procedimento de venda da Parcela M, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data em que tiver sido deliberada.

15.8 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 documento.

16. 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 a Parcela M, nas mesmas condições.

17. 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.

ANEXO IV

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 terreno descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1973 da Freguesia de Aqualva e inscrito na matriz predial urbana sobre o artigo 3378 da União de Freguesias de Aqualva e Mira-Sintra, sito em Aqualva – Cacém, propõe, sob compromisso de honra, o montante de (.....) (2), para a sua aquisição a (pronto pagamento/ pagamento diferido) (3).

... (local), ... (data), (assinatura) (4)

(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 15% pagos aquando da adjudicação provisória.

(4) A declaração deve ser assinada pelo concorrente ou por representante legal que tenha poderes para obrigar. 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.

ANEXO V

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 terreno 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, sito em Agualva – Cacém, e licitar o referido terreno.

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 bem imóvel pelo candidato ao Município de Sintra, nos termos definidos nas Condições Gerais 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 irretroatável 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.