

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA DE 30 LOTES DE TERRENO NO PARQUE EMPRESARIAL DE PINDELO DOS MILAGRES

1. OBJETO DA HASTA PÚBLICA

1.1. A presente hasta pública tem por objeto a alienação dos ativos imobiliários municipais constituídos por trinta lotes de terreno, os quais integram o Loteamento do Parque Empresarial de Pindelo dos Milagres, estando os adjudicatários dos mesmos, obrigados ao cumprimento do Regulamento do referido Loteamento, o qual é parte integrante do presente Procedimento, constituindo o seu anexo I.

1.2. Os lotes referidos no número anterior estão identificados no Anexo II pelo uso, área de construção, área de terreno, área de implantação, nº pisos acima da cota da soleira, nº de pisos abaixo da cota da soleira, valor base da licitação e valor mínimo dos lanços.

1.3. Os lotes serão alienados livres de quaisquer ónus ou encargos.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Para fins de alienação dos lotes, propriedade do Município de São Pedro do Sul, objeto deste procedimento, com as devidas adaptações, seguir-se-ão os trâmites do procedimento seguido para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86º e seguintes do Decreto-Lei nº 280/2007, de 07/08, na sua atual redação, cabendo-lhe a forma de Hasta Pública.

3. CONSULTA DO PROCESSO E OBTENÇÃO DE CÓPIAS

3.1. O processo do concurso encontra-se disponível para consulta na secção de Património da Câmara Municipal de São Pedro do Sul, sita no Largo de Camões, São Pedro do Sul, nos dias úteis entre as 9 horas e as 16 horas, desde a data da publicação do Edital de abertura até ao último dia da entrega das propostas.

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

3.2. A cópia do processo de concurso poderá ser solicitada e levantada na morada indicada no número anterior, mediante o pagamento da quantia calculada nos termos da Tabela de Taxas até ao último dia da entrega das propostas.

3.3. Os interessados poderão igualmente descarregar o processo do concurso no seguinte endereço da internet: <http://cm-spsul.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/PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO SOBRE AS PEÇAS PATENTEADAS

4.1. A entidade que preside à hasta pública é o município de São Pedro do Sul representado pela Comissão para tal designada pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, instalada na Câmara Municipal de São Pedro do Sul, Largo de Camões, 3660-436 São Pedro do Sul, com os seguintes contactos: geral@cm-spsul.pt e patrimonio@cm.spsul.pt.

4.2. A Comissão é constituída pelos seguintes membros:

a) Presidente da Comissão:

Dr. Pedro Miguel Mouro Lourenço – Vice- Presidente da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

b) Vogais efetivos:

Dr. José Luís Marques Antunes – Chefe da Divisão Financeira da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

Dra Ana Teresa Seia de Matos – Chefe da Divisão Administrativa da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

c) Vogais suplentes:

Eng.º João Pedro Oliveira Marques Mouro - Chefe da Divisão de Obras Municipais da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

José Luís Henriques Cardoso de Almeida – Coordenador Técnico da secção de Património da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

4.3. Qualquer entidade poderá, no primeiro terço do prazo para a entrega das propostas, a contar da publicação do EDITAL solicitar, por escrito àquela Comissão, para a morada indicada acima, os esclarecimentos que entender por necessários.

4.4. O Município de São Pedro do Sul poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender inadequados à formulação da proposta.

4.5. Todos os esclarecimentos que mereçam resposta do Município de São Pedro do Sul serão comunicados ao respetivo requerente durante o segundo terço do prazo para entrega das propostas.

5. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS LOTES

5.1. Os lotes são os identificados no anexo II, localizados no Parque Empresarial de Pindelo dos Milagres, freguesia de Pindelo dos Milagres, concelho de São Pedro do Sul.

5.2. Os lotes serão alienados livres de pessoas e bens, no estado de conservação em que se encontram, não podendo os compradores alegar vícios ou defeitos para a não celebração do contrato.

6. VISITA AOS LOTES A ALIENAR

6.1. Durante a fase da elaboração das propostas, os candidatos poderão visitar os lotes e realizar os reconhecimentos havidos por indispensáveis à elaboração das mesmas.

6.2. As visitas a que se refere o número anterior devem ser requeridas, por escrito ao Presidente da Câmara Municipal de São Pedro do Sul, até 8 dias antes da data prevista para o ato público da Hasta Pública.

7. PUBLICITAÇÃO

7.1. A realização da Hasta Pública será precedida de EDITAL, publicado com 10 (dez) dias mínimos de antecedência face à Hasta Pública, nos Paços do Município, indicando-se nele: o dia, a hora e o local da Hasta Pública e ainda a identificação dos lotes de terreno a alienar e os valores base de licitação.

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

7.2. A mesma informação será disponibilizada no sítio do Município em: www.cm-spsul.pt.

8. VALOR BASE DA ALIENAÇÃO

O preço a pagar ao Município de São Pedro do Sul por cada um dos lotes, não poderá ser inferior ao valor fixado como base de licitação, constante do Anexo II, o qual tem como referência o valor de quatro euros e noventa cêntimos (4,90 €) por cada metro quadrado.

9. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO DOS CANDIDATOS

9.1. Todos os candidatos deverão apresentar obrigatoriamente os seguintes documentos, sob pena de exclusão:

- a) Declaração, sob compromisso de honra, elaborada nos termos do Anexo II;
- b) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas coletivas, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração, direção);
- c) 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;
- d) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de São Pedro do Sul proceda à respetiva consulta;
- e) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de São Pedro do Sul proceda à respetiva consulta;
- f) Em caso de representação do candidato na hasta pública em que terá lugar a licitação, procuração, elaborada nos termos do Anexo IV, 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 dois ou mais membros do órgão de gestão.

9.2. Todos os documentos a que se referem as alíneas anteriores terão necessariamente de ser redigidos em língua portuguesa.

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

9.3. Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da legislação fiscal vigente, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensado de apresentar os documentos referidos nas alíneas c) a e) do 9.1.

9.4. 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) a e) do 9.1., os seguintes documentos:

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

9.5. Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira nos termos do disposto em 9.3. e 9.4., 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. PROPOSTA

10.1. A proposta deverá ser elaborada de acordo com o modelo junto como anexo V, com indicação do preço oferecido, de valor igual ou superior ao preço base de licitação, sob pena de exclusão da proposta.

10.2. Cada proposta deve ser acompanhada de um cheque, emitido à ordem do Município de São Pedro do Sul, no montante correspondente a 15% (quinze por cento) do valor proposto.

11. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

11.1. Os documentos referidos em 9. supra, são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “DOCUMENTOS”.

11.2. As propostas de preço são apresentadas em invólucros opacos e fechados, em cujo rosto se deve escrever a palavra “PROPOSTA”.

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

11.3. Os invólucros referidos nos números anteriores são, por sua vez, guardados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a identificação ou denominação do concorrente, bem como a designação da hasta pública.

12. PROPOSTA CONDICIONADA E COM VARIANTES

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes das cláusulas do presente 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 em mão própria, pelos candidatos ou seus representantes, contra recibo, devendo as mesmas, em qualquer dos casos, dar entrada na secção de Expediente da Câmara Municipal de São Pedro do Sul, sita no Largo de Camões, 3660-436 São Pedro do Sul, até às 16 horas do dia 4 de julho de 2019.

13.2. Se o envio das propostas for efetuado pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, os candidatos são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.

14. CAUSAS DE EXCLUSÃO

14.1. Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos no ponto 9. do presente Procedimento;
- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no nº 1 do ponto 13. do presente Procedimento;
- c) A existência de dívidas ao fisco ou à segurança social;

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

d) A existência de dívidas ao Município de São Pedro do Sul, por período superior a 60 (sessenta) dias para além do prazo de liquidação, situação que, a ser apurada posteriormente, leva a que a adjudicação seja considerada sem efeito, sucedendo, nesse caso, o proponente com a segunda melhor proposta ou que haja licitado o segundo valor mais elevado.

14.2. Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A não observação do disposto nos pontos 10. e 11. do presente Procedimento;
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes do presente Procedimento;
- c) A apresentação de valores inferiores ao valor base de licitação indicados nos Anexo I.

15. LOCAL, DIA E HORA DO ATO PÚBLICO

O ato público realizar-se-á às 15 horas do dia 8 de julho de 2019, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, sito no primeiro piso da edifício da Câmara Municipal, Largo de Camões, 3660-436 São Pedro do Sul.

16. INTERVENIENTES NA LICITAÇÃO

Só podem intervir no ato público os candidatos e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartão de cidadão ou bilhete de identidade e de procuração emitida pela sociedade ou agrupamento, elaborada nos termos do Anexo IV.

17. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO

17.1. Declarado aberto o ato público, proceder-se-á à identificação da Hasta Pública e à abertura dos sobrescritos exterior e o que contém os “Documentos”.

17.2. Depois procede-se à leitura dos candidatos, elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas.

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

17.3. Seguidamente procede-se à identificação dos candidatos e dos seus representantes.

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

17.5. A Comissão rubrica os documentos mencionados no número anterior, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes, sendo que são excluídos os proponentes que se enquadrem numa das situações previstas no ponto 14.1. do presente Procedimento.

17.6. Reaberto o ato público transmitem-se as deliberações tomadas, dando-se continuidade aquele ou fixando-se dia e hora para continuação do mesmo.

17.7. De seguida a Comissão procede à abertura do invólucro das “PROPOSTAS” a que se refere o ponto 11.2., deliberando sobre a admissão ou exclusão dos candidatos, devendo ser excluídos os que não cumpram o disposto no ponto 14.2. do presente Procedimento.

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

17.9. No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou os seu representantes devidamente credenciados.

17.10. Os lances são os constantes no Anexo II.

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

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

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

17.14. No final da praça procede-se à adjudicação provisória dos imóveis aos candidatos que tenham apresentado os lances mais elevados e é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

18. MODALIDADE DE PAGAMENTO E CELEBRAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

18.1. O adjudicatário provisório deve proceder nesse momento ao pagamento de 25% do valor pelo qual foi concretizada a alienação, na Tesouraria da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

18.2. O Município de São Pedro do Sul emitirá documento de quitação das quantias entregues a título de pagamento inicial.

18.3. O não cumprimento por parte do adjudicatário provisório do preceituado no ponto 18.1., tornará a adjudicação nula e de nenhum efeito, perdendo este a totalidade do valor entregue ao Município de São Pedro do Sul.

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

18.5. O pagamento do montante remanescente (75%) deverá ser efetuado, a pronto, no ato de celebração da escritura pública de compra e venda do lote.

18.6. A escritura de compra e venda deverá ser celebrada no prazo máximo de 60 dias após a receção provisória da empreitada denominada “Parque Industrial de Pindelo dos Milagres – Parque Empresarial de São Pedro do Sul – Obra 5/2018.

18.7. Caso o prazo referido no número anterior não seja cumprido, devido a facto imputável ao adjudicatário, a adjudicação do imóvel/lote fica automaticamente sem efeito.

19. NÃO ADJUDICAÇÃO

19.1. 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 licitação não for igual ou superior aos valores base de licitação indicados para os Lotes indicados no Anexo II;
- d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
- e) Circunstâncias superveniente ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, relativas aos pressupostos da Hasta Pública, o justifiquem.

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

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

19.3. No caso da alínea d) do ponto 19.1., dar-se-á início a um novo procedimento no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.

20. 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 sessenta dias, contado a partir da data do ato público.

21. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA

A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao Presidente da Câmara Municipal ou do Vereador com competência delegada, devendo o interessado ser notificado no prazo de 8 (oito) dias úteis a contar do despacho de adjudicação definitiva, o qual deve ser proferido no prazo de cinco dias úteis a contar da adjudicação provisória.

22. IMPOSTOS, DESPESAS E OUTROS ENCARGOS OU OBRIGAÇÕES

Ao valor da adjudicação acrescem todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, que será da responsabilidade do adjudicatário.

23. NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO

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

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

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Divisão Financeira

Secção de Património

23.3. No caso previsto no número anterior, e caso a Câmara Municipal de São Pedro do Sul assim o determine, poderá o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor da arrematação.

23.4. Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá a Câmara Municipal de São Pedro do Sul deliberar pela anulação do procedimento de venda do bem imóvel, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos no prazo de 10 dias, a contar da data em que tiver sido deliberada, sem direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução das quantias entregues.

24. PRAÇA DESERTA E OUTRA FORMAS PREVISTAS PARA POSTERIOR ALIENAÇÃO

24.1. Se a praça ficar deserta por falta de licitação, na mesma sessão, se houver interessados na sala, volta-se a colocar em praça os mesmos imóveis não licitados, nas mesmas condições.

24.2. O procedimento de hasta pública poderá 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.

24.3. Verificando-se que não foram vendidos, no procedimento de venda por hasta pública aqui referido, a totalidade dos lotes, procederá a Câmara Municipal à venda dos mesmos em momento ulterior, por este ou por outros meios disponíveis, nomeadamente através de negociação particular.

25. OMISSÕES

Em tudo o omissos nas presentes condições de Alienação em Hasta Pública, relativas aos lotes do Parque Empresarial de Pindelo dos Milagres, quando o Presidente da Câmara Municipal não puder tomar as decisões mais adequadas à prossecução do interesse municipal, observar-se-á o disposto na Lei e em Regulamentos Administrativos que prevejam casos análogos, aos princípios Gerais do Direito Administrativo e, na sua falta ou insuficiência destes, às disposições da Lei Civil.