

HASTA PÚBLICA 01/2021

Programa de Procedimento de Hasta Pública para alienação de prédio urbano sito no Lugar de Vale das Figueiras, Freguesia de Valongo do Vouga – Artigo 4677

1. ENTIDADE

O presente procedimento é promovido pelo Município do Águeda, cujo endereço é:

Praça do Município, 3750-500 Águeda;

Telefone: 234 610 070, Fax: 234 610 078;

Email: geral@cm-agueda.pt

2. OBJETO

1. O presente procedimento tem por objeto a alienação de um prédio urbano com o artigo n.º 4677, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Águeda sob o número 3880, no Lugar de Vale das Figueiras, na Freguesia de Valongo do Vouga, Concelho de Águeda, propriedade do Município de Águeda, com a área de 1.354,00m²;

2. O enquadramento em conformidade com o instrumento de gestão territorial em vigor aplicável (PDM) é uma área inserida em espaço classificado como solo urbano, onde se admitem edifícios habitacionais.

3. A aquisição do prédio, em conformidade com o enquadramento referido no n.º anterior, destina-se a habitação e deverá obedecer a todas as condições que constam do presente Programa de Procedimento, além das condições previstas no PDM.

3. PROCEDIMENTO DE SELEÇÃO

Nos termos previstos na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Águeda de 01/06/2021, procede-se à alienação do imóvel, adotando-se a tramitação prevista no Decreto-Lei 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação, nomeadamente, a Hasta Pública, mediante a apresentação de proposta em “Carta Fechada”, nos termos especificados nos artigos seguintes.

4. VALOR BASE DE ALIENAÇÃO

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

1. O valor base de alienação do objeto da Hasta Pública é de € 40.620,00 (quarenta mil, seiscientos e noventa e nove mil euros), em conformidade com o relatório de avaliação deste prédio.

2. Não são admissíveis propostas de valor inferior ao indicado no ponto anterior.

5. CRITÉRIOS PARA A ANÁLISE DAS PROPOSTAS:

A análise das propostas assentará no critério do preço proposto.

6. LICITAÇÃO DE PREÇO COMO CRITÉRIO DE DESEMPATE

1. No caso de se verificar empate nas propostas, após a aplicação dos critérios de análise de propostas definidos no ponto anterior, a Comissão convocará, no prazo máximo de 8 dias úteis, a realização de um ato público de licitação do preço das propostas.

2. A licitação iniciar-se-á a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas, podendo licitar todos os proponentes cuja proposta tenha sido admitida.

3. O valor mínimo de cada lanço é de € 100,00 (cem euros), podendo os licitantes fazer lanços naquele valor ou em múltiplos do mesmo.

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

5. A não comparência de qualquer um dos concorrentes ou a não apresentação de qualquer lanço durante a licitação verbal, serão tomadas válidas e definitivas as condições da proposta escrita.

6. Por motivos imprevisíveis que prejudiquem ou causem impedimento à continuidade do processo de licitação em condições adequadas, a Comissão pode suspender os trabalhos e desde logo deixar marcada a data em que o ato prossegue, ou disso informar posteriormente os intervenientes.

7. COMISSÃO:

A Comissão da presente Hasta Pública é composta pelos seguintes elementos:

Presidente: Maria Moreira

Membros efetivos: Margarida Tomás e Bruno Vicente

Membros suplentes: Sónia Tavares e António Pinho

8. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS:

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

1. Os elementos disponíveis sobre o presente procedimento estarão disponíveis para consulta no site do Município de Águeda (www.cm-agueda.pt) e no Gabinete de Atendimento Municipal, na morada identificada no ponto 1, durante os dias úteis, durante o prazo que decorrer entre o dia da publicação do Anúncio de Hasta Pública e a data limite para entrega das propostas.

2. Quaisquer cópias necessárias no âmbito do presente procedimento podem ser adquiridas pelos interessados, a seu pedido, mediante o pagamento fixado na Tabela de Taxas do Município de Águeda em vigor.

3. Qualquer esclarecimento deve ser requerido por correio eletrónico e para o endereço identificado no ponto 1, com expressa menção ao assunto, ou carta apresentada pelo interessado devidamente identificado, e até ao final do primeiro terço do prazo para a apresentação de propostas, devendo a Comissão constituída nos termos do ponto 7 responder durante o segundo terço do referido prazo.

4. A falta de resposta ao esclarecimento solicitado até ao final do prazo referido no n.º anterior poderá implicar a prorrogação do prazo para a apresentação das propostas por período equivalente ao prazo verificado, mediante publicitação dessa prorrogação na página eletrónica do Município de Águeda.

5. No dia da realização do ato público, os esclarecimentos que tenham sido prestados por aquela Comissão são disponibilizados a todos aqueles que tenham apresentado proposta, sem prejuízo da respetiva publicitação na página eletrónica do Município de Águeda no momento em que é prestado.

9. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:

1. O prazo de entrega das propostas inicia-se no 1.º dia útil seguinte ao da publicação do Anúncio.

2. As propostas poderão ser entregues no horário compreendido entre as 9:00H e as 16:30H, nas instalações do edifício sede do Município de Águeda.

3. As propostas também poderão ser enviadas por correio registado, incumbindo ao proponente salvaguardar não só eventuais atrasos (o envio do correio registado deverá garantir que a efetiva receção da proposta não ultrapassa a data limite de entrega abaixo identificada) como também a eventual responsabilidade por qualquer extravio ou atrasos que se verifiquem, não sendo acolhida qualquer reclamação na hipótese da proposta não ser recebida ou ser entregue fora do prazo.

4. O prazo de entrega das propostas terminará às 16:30 do dia 02/07/2021.

10. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

1. As propostas devem indicar o valor proposto para a aquisição do prédio igual ou superior ao valor base e devem ser apresentadas com a identificação completa do candidato; nome, morada, cartão de cidadão número do NIF, telefone, email.

2. As propostas deverão ser entregues pelos concorrentes ou seus representantes legais, nos termos do ponto 9 contra recibo, em invólucro opaco e fechado (carta fechada), com a identificação do concorrente e a inscrição: "Proposta para a Hasta Pública para alienação de prédio urbano sito no Lugar de Vale das Figueiras, Freguesia de Valongo do Vouga", sendo este dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Águeda.

3. A entrega das propostas é registada, numerada e emitido um recibo ao proponente.

4. Enquanto decorre o prazo de entrega das propostas pode qualquer candidato retirar ou substituir a proposta apresentada, desde que se identifique como legítimo proponente ou representante, fazendo-se acompanhar dos recibos originais emitidos pelo Município.

5. Os documentos são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

6. O Município Águeda pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes.

7. A proposta, elaborada nos termos do presente programa de procedimento, é acompanhada pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão:

- a) Declaração em conformidade com o Anexo I;
- b) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;
- c) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Águeda conferir os poderes da pessoa que assina;
- d) Declaração, sob compromisso de honra, de que o concorrente não se encontra em nenhuma das situações previstas no ponto 11;
- e) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do ponto 11;

11. CONCORRENTES:

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

1. Pode ser concorrente qualquer pessoa singular, nacional ou estrangeira, residente ou não residente no concelho de Águeda, que participe no procedimento de hasta pública mediante a apresentação de uma proposta.

12. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS.

Ao valor da adjudicação acrescem todos impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, que serão suportados pelo adquirente, nesse momento de celebração da escritura.

13. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO:

1. As propostas serão abertas no primeiro dia útil seguinte à data limite para a apresentação das propostas, pelas 10:00 horas, na Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Águeda, ou noutra sala nos Paços do Concelho a indicar na ocasião;

2. Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a situação de pandemia poderá justificar, fundamentadamente, a alteração ou adoção de outras medidas, relativamente ao ato público.

4. Declarado aberto o ato publico, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à leitura da lista de candidatos, esta elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues (ordenação por data e hora de entrega).

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

6. Procede-se à abertura dos subscritos recebidos nos termos do programa, assim como à análise dos documentos que instruem a proposta.

7. No ato público a comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída com os documentos obrigatórios e não procede, nesse ato, à avaliação desses documentos propriamente dita, avaliação essa que decorrerá em privado, 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 presente Programa que não possa ser objeto de suprimento nos termos do disposto no n.º 8 deste ponto;

b) A não apresentação da proposta até a data limite fixada no presente Programa;

ÁGUEDA



c) O não cumprimento dos critérios e condições de alienação, quando essa verificação não possa ser objeto de suprimento nos termos do n.º 8 deste ponto;

d) Outras, que levem à exclusão da proposta.

8. A Comissão poderá solicitar esclarecimentos às propostas apresentadas que careçam de suprimento pelos concorrentes, não devendo ser conferido um prazo superior a 5 dias úteis.

9. Nenhum concorrente poderá ser excluído sem que tenha lugar a respetiva audiência prévia.

14. AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS PELA COMISSÃO

1. Após a avaliação das propostas, e eventuais pedidos de esclarecimentos, a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem com a exclusão de alguma proposta que reúna condições para esse efeito.

2. Elaborado o relatório preliminar a comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.

3. Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

4. Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia.

5. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de alienação do objeto da hasta pública, após cumprimento do disposto no ponto 8.

15. NÃO ADJUDICAÇÃO

1. O Município de Águeda pode, por motivos de interesse público, deliberar pela não adjudicação, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização.

2. Não há lugar a adjudicação:

a) Quando nenhum concorrente haja apresentado proposta;

b) Quando todas as propostas tenham sido excluídas;

c) Quando existam falsas declarações ou fundado conluio entre os proponentes;

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

d) Quando, por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;

e) Quando, por circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, e os pressupostos da decisão de contratar o justifiquem;

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

4. No caso da não adjudicação com base nos pressupostos indicados na alínea d) do número anterior, será dado início a um novo procedimento no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.

16. DECISÃO DE ALIENAÇÃO E FORMALIZAÇÃO

1. Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação.

2. A decisão de alienação dos prédios, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

3. Na notificação ao proponente cuja proposta ficar graduada em 1.º lugar, é proposta a celebração de contrato de compra e venda, que deverá ocorrer no prazo de 30 dias a contar dessa notificação.

4. Se por facto que lhe seja imputável o proponente adjudicatário não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, a decisão de alienação/adjudicação caduca, perdendo o proponente adjudicatário a quantia paga correspondente a 10% e será desenvolvido o processo tendente à alienação dos prédios ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

5. Ocorrendo a desistência ou incumprimento do adjudicatário, este perderá para o Município as quantias já entregues e, caso a Câmara Municipal assim o determine, poderá o prédio ser adjudicado ao proponente que tenha apresentado a proposta graduada imediatamente seguinte, nos termos da graduação constante do relatório final.

6. Na escritura de compra e venda ou documento particular autenticado deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:

a) O valor da alienação;

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

b) A indicação do procedimento e a data da decisão de alienação do prédio;

c) O direito de preferência do Município de Águeda, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil, em caso de posterior alienação do prédio objeto da escritura a terceiros;

d) O direito de reversão do Município de Águeda para o caso de o adquirente preencher uma das condições a seguir elencadas (i), ii) e iii)), não assistindo ao adquirente direito a qualquer indemnização com o exercício da reversão, implicando também a perda do valor total das benfeitorias que possam existir no prédio, nem lhe será autorizado o levantamento dessas benfeitorias:

i) Não apresentar o projeto de arquitetura, referente à edificação a construir no âmbito do projeto apresentado no processo de hasta pública, no prazo de 6 meses após a celebração da escritura de compra e venda;

ii) Não iniciar a obra no prazo de 1 ano após a aprovação da arquitetura;

iii) A obra não se encontrar concluída no prazo global de 3 anos (a contar da data de aprovação de arquitetura).

17. MODALIDADE E PAGAMENTO

1. O adjudicatário deve proceder ao pagamento imediato de 10% do valor pelo qual será concretizada a alienação, no prazo de 5 dias úteis após a notificação da decisão de adjudicação.

2. O pagamento dos 90% remanescentes deverá ter lugar no ato da celebração da escritura pública de compra e venda.

18. CAUSAS DE NÃO ADJUDICAÇÃO

A prestação de falsas declarações ou o fundado indício de conluio entre os proponentes implica, além da exclusão da proposta apresentada, a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, mediante o momento do procedimento em que vier a ser detetado, podendo, em ambos os casos, 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 Águeda, sem prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

19. ATAS

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

Do ato público, bem como dos demais atos inseridos no âmbito da presente hasta pública, serão lavradas as correspondentes atas para o efeito pela Comissão.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Fica o adjudicatário vinculado à proposta que apresentar, mesmo após a celebração da escritura de compra e venda.

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

3. Em tudo o que se revelar omissivo no presente Programa de Procedimento, observar-se-á o disposto no Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

21. PUBLICITAÇÃO:

A publicitação da hasta pública será efetuada através da página eletrónica do Município de Águeda, com o seguinte endereço: www.cm-agueada.pt, no átrio principal do edifício principal do Município e em jornal local.

Anexo I

Modelo de Proposta

Nome.....

Na qualidade de representante legal de [no caso de pessoa coletiva, identificar a firma, número de identificação fiscal e sede]

Morada

Número de documento identificação

Número de contribuinte (NIF)

Endereço eletrónico (email) telefone.....

(outros)

Tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das peças do procedimento de Hasta Pública n.º __/2021, que traduzem as condições de alienação do objeto dessa Hasta Pública, a ter lugar no próximo dia __ de _____ de 2021, propõe, sob compromisso de honra, adquirir o prédio/artigo objeto do presente procedimento, pelo valor de.....

Declara, sob compromisso de honra, que:

- a) A sua representada (1) conhece, aceita e se obriga a respeitar, integralmente, o teor de todas as peças daquele procedimento, relativamente ao qual declara aceitar, sem reserva, todas as cláusulas;
- b) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- c) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, nem os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (1);
- d) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (1);
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);
- f) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal).

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

(1) Aplicável caso sejam pessoas coletivas.

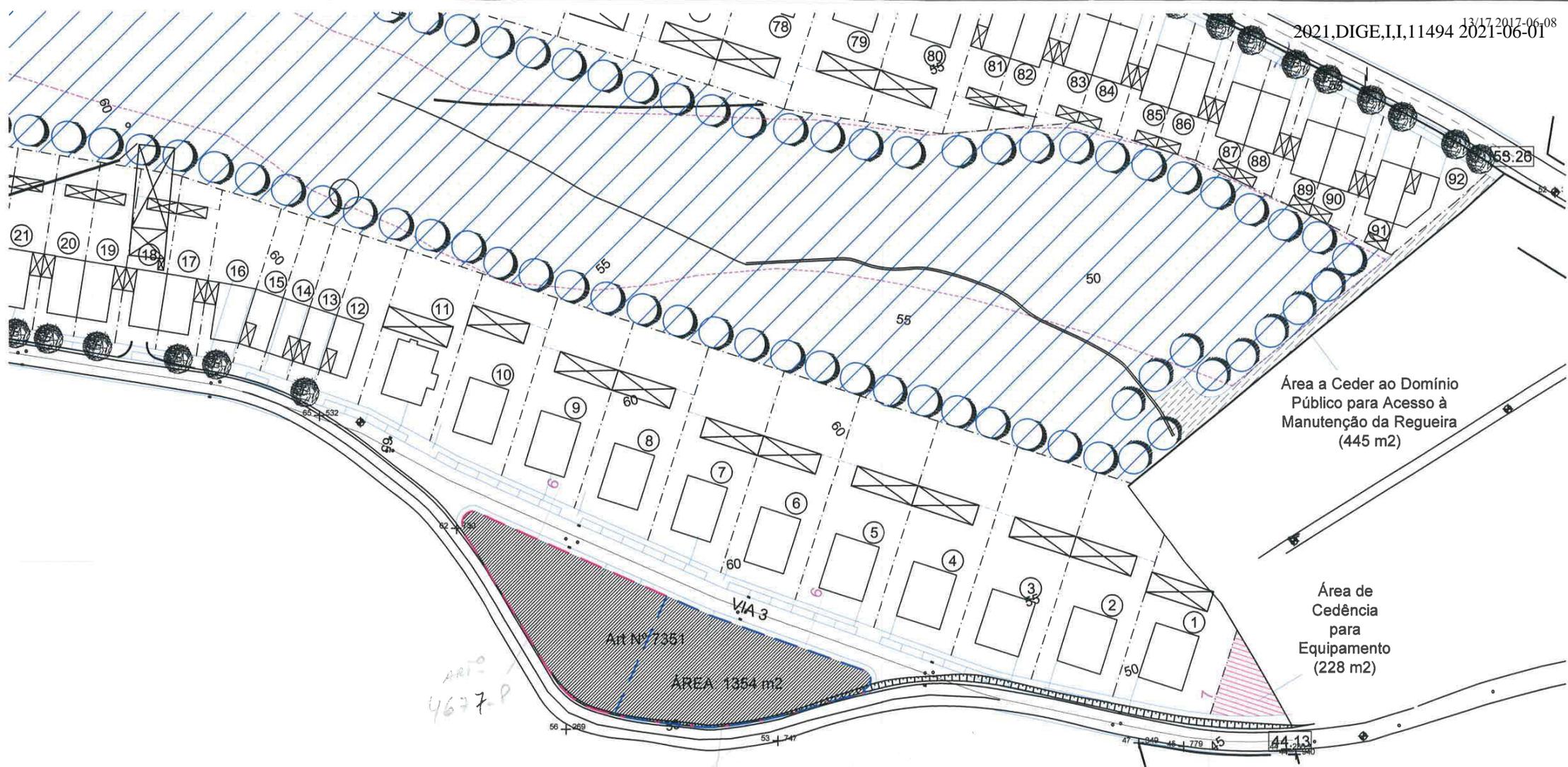
Anexa, para os devidos efeitos, os seguintes documentos: _____

Local, data

Assinatura

ANEXO II

PLANTA



— — — — — ÁREA TOTAL DO TERRENO 2708 m2

— — — — — ÁREA A DESTACAR 1354 m2



DIVISÃO DE CONCEPÇÃO E EXECUÇÃO

OBRA :
LOTEAMENTO VALE DAS FIGUEIRAS
 ESPECIALIDADE :
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
 DESENHO :

PRAÇA DO MUNICÍPIO
 C. P. 3754 - 500
 TEL: 234 610 070 EXT: 1441
 FAX : 234 610 078
 EMAIL: geral@cm-agueada.pt

AUTOR DO PROJECTO:
 DESENHOU : **JOÃO FERREIRA**

APROVOU :

FOLHA :
01
 ESCALA :
 1:1000
 DATA :
 JUL 14