



PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

Hasta pública para alienação de prédio – sito no lugar do Alto da Senhora da Guia – Santa Marta de Penaguião

1. Objeto do Procedimento

- a. A presente hasta pública, promovida pela Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião, tem por objeto a alienação do bem imóvel (parcela de terreno) de domínio privado municipal, com área de 17.028,00 m², inscrito na matriz predial rústica da freguesia de São Miguel de Lobrigos, sob o artigo 1030-P, com as seguintes confrontações:
- Norte: José Pedro Pinto Gregório de Sousa;
Sul: caminho público;
Nascente: José Rodrigues da Eira;
Poente: Cemitério Municipal e Leonor Guedes Leite e Castro.
- b. O terreno é vendido no estado em que se encontrar à data da celebração da escritura de compra e venda;
- c. As condições de edificação e de urbanização são as que constam definidas de acordo com os projetos de arquitetura, especialidades, no PDM, no RMUE, bem ainda na legislação urbanística em vigor.

2. Inspeção do local

- a. Qualquer interessado pode examinar o terreno, objeto da presente hasta pública, até ao 10º dia útil imediatamente anterior ao dia da realização da praça.
- b. Para efeitos do disposto no número anterior, devem os interessados até 24 horas antes da data pretendida, solicitar o agendamento através do número 254 810 130 ou por contacto direto junto da Divisão de Gestão e Planeamento Territorial, da Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião.
- c. As características específicas do terreno objeto da presente hasta pública, nomeadamente as características da operação de loteamento aprovada a respeitar, podem



ser consultadas no processo físico que se encontra arquivado no Serviço de Atendimento da Divisão de Coordenação, Planeamento e Gestão Urbana, mediante solicitação dos interessados, por via eletrónica, dirigida ao seguinte endereço: geral@cm-smpenaguiao.pt.

3. Pré-requisitos para a Hasta Pública:

Só são admitidas propostas apresentadas por empresas já constituídas

4. Valor Base de licitação:

- a) O valor base de licitação do imóvel é de € 1 (um euro) o metro quadrado, estabelecido como sendo o valor mínimo a partir do qual se admite a transmissão dos direitos.
- b) O preço a pagar ao Município de Santa Marta de Penaguião não pode ser inferior ao valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

5. Prazo para apresentação de propostas:

As propostas devem ser recebidas até ao 10º dia útil contado do dia seguinte à data do edital publicado pela Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião.

6. Esclarecimentos:

- a) Os esclarecimentos julgados oportunos pelos interessados, no que toca à presente hasta pública, podem ser solicitados até ao fim do segundo terço do prazo fixado para apresentação das propostas.
- b) Até ao fim do segundo terço do prazo para apresentação de propostas a Comissão presta os esclarecimentos solicitados, podendo ainda acrescentar outros da sua iniciativa.



7. Modo de apresentação de propostas:

- a) As propostas devem ser apresentadas em subscrito lacrado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, contendo o envelope a identificação do procedimento: “Procedimento n.º 1/2022 – Hasta Pública para alienação de terreno destinado a construção de empreendimento empresarial”, contendo o nome do proponente, endereço e, no caso de pessoa coletiva, a denominação social e sede.
- b) A proposta deve ser elaborada de forma datilografada, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, ou ainda qualquer outra situação que possa dificultar a sua apreciação pela Comissão, com indicação do preço oferecido apresentado em algarismos e por extenso, valendo, em caso de discrepância entre os dois o valor apresentado por extenso.
- c) Em todo o caso, é condição obrigatória, sob pena de exclusão da proposta, a indicação da qualidade em que intervém cada concorrente, exceto se tal resultar inequivocamente dos respetivos elementos fornecidos.
- d) Os interessados podem proceder pessoalmente à entrega da proposta em subscrito fechado junto do Balcão Único de Atendimento do Município de Santa Marta de Penaguião, Praça do Município, Rua dos Combatentes, 5030-477 Santa Marta de Penaguião, contra recibo ou, em alternativa, através de envio via CTT, em correio registado e com aviso de receção, desde que sejam recebidas até ao termo do prazo para apresentação de propostas.
- e) O concorrente é o único responsável pela apresentação da proposta dentro do prazo concedido para o efeito, não podendo, por qualquer modo, reclamar no caso de a proposta dar entrada já depois do termo do prazo.

8. Apresentação de Propostas:

- a) A proposta é o ato pelo qual o concorrente manifesta ao Município de Santa Marta de Penaguião a sua vontade de contratar e os termos em que se pretende vincular, devendo a proposta ser redigida em conformidade com o presente programa de procedimento.



- b) O prazo para apresentação é de 10 (dez) dias úteis após a data da publicação da hasta pública.
- c) A proposta deve ser redigida em conformidade com o modelo de declaração (Anexo 1) e instruída, sob cominação de exclusão, dos seguintes documentos:
- i) No caso de pessoa coletiva, fotocópia simples da certidão do registo comercial emitida pela Conservatória do Registo Comercial ou código de acesso à certidão permanente e Registo Central Beneficiário Efetivo (RCBE);
 - ii) Certificado do registo criminal do concorrente ou, no caso de pessoas coletivas, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão gerência, administração, direção);
 - iii) Certidão comprovativa de que a situação tributária do concorrente se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de Santa Marta de Penaguião proceda à respetiva consulta em www.portaldasfinancas.gov.pt;
 - iv) 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 Santa Marta de Penaguião proceda à respetiva consulta em www.seg-social.pt;
- d) Procuração, com poderes suficientes para a apresentação de proposta à presente hasta pública, com termo de autenticação, ou ata certificada 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.
- e) Todos os documentos da proposta devem necessariamente ser redigidos em língua portuguesa, sob cominação de exclusão.
- f) Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo quando, nos termos da legislação fiscal vigente, for pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensado de apresentar os documentos referidos nas alíneas a), c) a d) do número anterior.



- g) Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, devem apresentar, em substituição dos documentos referidos no número anterior, os seguintes documentos:
- i. Certificado de constituição da pessoa, acompanhado dos respetivos estatutos;
 - ii. Certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional;
 - iii. Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira nos termos do presente disposto 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.

9. Constitui causa de exclusão das propostas e dos concorrentes:

- a) A não observação do disposto no presente procedimento quanto ao modo de apresentação da proposta;
- b) A não observação do preço mínimo para transmissão dos direitos sobre o imóvel;
- c) A apresentação de proposta depois do prazo referido no presente regulamento.

10. Critério de Adjudicação:

O critério de adjudicação é o da proposta de preço mais elevado, desde que superior ao preço base da licitação previsto no Ponto 4 do presente procedimento.

Critério de Desempate: No caso de empate proceder-se-á do seguinte modo:

- a) A Comissão da hasta pública aplicará um método de avaliação, conforme anexo IV, aplicado uniformemente a todos os candidatos empatados, do qual surgirá uma nota a cada candidatura;
- b) A candidatura com nota mais alta, de acordo com o método de avaliação aplicado, será a candidatura a adjudicar.



11. Comissão:

A Comissão da hasta pública tem a seguinte composição, todos designados pelo Presidente da Câmara Municipal de entre os funcionários do Município:

- Presidente da Comissão

Inês Nogueira Rebelo

- Vogais efetivos:

Sérgio Teixeira

Paulo Ricardo Pinto

- Vogais suplentes:

Gina Martinho

Emanuel Costa

Vânia Coelho

Cátia Guedes

12. Ato Público:

A. Da Comissão do Procedimento e Condições de Legitimidade:

1. A praça é dirigida pela Comissão referida no número anterior.
2. No decurso da praça, as reclamações apresentadas são apreciadas pela Comissão.
3. À hasta pública pode assistir qualquer interessado, apenas podendo intervir na praça os concorrentes cujas propostas sejam admitidas ou os seus representantes, devidamente identificados e habilitados com poderes para o efeito.
4. As pessoas singulares que intervêm em nome próprio devem identificar-se mediante a exibição de cartão de Bilhete de Identidade, Cartão de Cidadão ou documento equivalente.
5. As pessoas coletivas podem fazer-se representar por pessoas com poderes para obrigar, devidamente identificadas nos documentos junto à proposta, as quais deverão exibir o Bilhete de Identidade, Cartão de Cidadão ou documento equivalente.
6. Os concorrentes podem, também, fazer-se representar por procuradores, que deverão apresentar uma procuração, sob a forma escrita, na qual conste a indicação



expressa dos poderes conferidos (poderes para intervir na hasta pública, designadamente para licitar e arrematar), o nome, o número do Bilhete de Identidade, Cartão de Cidadão ou documento equivalente do representante e a assinatura dos representados, com indicação da qualidade em que o fazem, no caso de se tratar de pessoas coletivas.

B. Da tramitação do ato público:

1. Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública, indicando, também, os esclarecimentos que eventualmente tenham sido prestados.
2. Seguem-se os seguintes atos:
 - a) Leitura da lista das candidaturas apresentadas, de acordo com a ordem de entrada das propostas;
 - b) Identificação dos candidatos e/ou dos seus representantes;
 - c) Abertura dos invólucros com as propostas recebidas, devendo a Comissão indicar aos presentes quais os documentos apresentados por cada candidato.
3. De seguida, interrompe-se o ato público para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.
4. A Comissão rubrica os documentos mencionados na alínea anterior e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes que se encontrem numa das seguintes situações:
 - a) A não apresentação dos documentos exigidos e de acordo com o fixado no presente programa;
 - b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada;
 - c) A apresentação de proposta sob condição ou que envolva alterações ou variantes das condições de alienação.
5. 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.
6. De imediato, é aberta a praça iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.



7. 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 presente Programa.
8. Os lances são de €500,00 (quinhentos euros).
9. A licitação termina quando ver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.
10. Não tendo havido lugar a licitação, por falta de comparência ou interesse dos concorrentes, o bem é adjudicado ao concorrente que ver apresentado a proposta de valor mais elevado.
11. Existindo empate nas propostas apresentadas por carta fechada abre-se licitação, ou caso os concorrentes não pretendam licitar, procede-se a sorteio.
12. Seguidamente dar 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, sendo o valor base de licitação o que resultar da operação mencionada no presente programa.
13. Para efeitos do número anterior, a licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.
14. Terminada a licitação, a Comissão procede à adjudicação provisória do imóvel ao candidato que tenha apresentado o lance mais elevado e elabora o respetivo auto de arrematação que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

13. Adjudicação provisória:

1. O adjudicatário provisório ou o seu representante legal deve proceder ao pagamento imediato de 25% do valor pelo qual foi concretizada a adjudicação.
2. Em caso de ausência do adjudicatário provisório, é o mesmo notificado da adjudicação provisória a seu favor e do prazo para depósito, no prazo de 5 dias, de 25% do preço, a título de adiantamento.
3. O Município emite documento de quitação da quantia entregue a título de pagamento inicial.



14. Adjudicação definitiva e escritura pública:

1. A decisão de adjudicação compete ao Presidente da Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião, devendo o adjudicatário e os interessados dela ser notificados.
2. Juntamente com a decisão de adjudicação deverá o adjudicatário ser notificado da minuta de escritura pública de compra e venda, devendo este, assim o pretenda, pronunciar-se sobre o mesmo no prazo de 10 dias, valendo o silêncio deste como aceitação.
3. Pode não haver lugar à adjudicação caso haja fundados indícios de conluio entre os concorrentes ou qualquer outra causa justificativa.
4. A alienação é formalizada através de escritura pública de compra e venda, a outorgar junto e m entidade competente para o efeito a realizar no concelho de Santa Marta de Penaguião.
5. Para além dos documentos mencionados no número anterior, o adjudicatário deve apresentar no mesmo prazo os seguintes documentos complementares:
 - a) Declaração em como não está em dívida ao Estado Português por impostos, emitida pela autoridade tributária;
 - b) Documento comprovativo de que se encontra regularizada a sua situação relativamente às contribuições para a Segurança Social, emitida pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social;
 - c) Declaração em como se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas ao Município de Santa Marta de Penaguião.
6. Para efeitos de realização da escritura pública de compra e venda a apresentação dos documentos relativos ao imóvel é da responsabilidade dos serviços municipais.
7. A escritura pública é outorgada no prazo de 30 (trinta) dias úteis após a apresentação dos documentos referidos nos pontos solicitados, sendo o adjudicatário notificado do dia, hora e local da escritura com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência.



8. Os encargos de natureza fiscal e notariais ou outros, inerentes ao contrato de compra e venda, designadamente o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto de Selo e emolumentos notariais devidos são da inteira responsabilidade do adjudicatário.
9. A não apresentação dos documentos a que aludem acima, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a não adjudicação definitiva do imóvel, bem como a perda dos 25% do preço pago aquando da adjudicação provisória.
10. O terreno é entregue ao adjudicatário, após a celebração da escritura de compra e venda, no estado em que se encontrar, não aceitando a Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião qualquer reclamação a esse respeito.

15. Modo de pagamento:

1. O pagamento do preço é feito na Tesouraria do Município de Santa Marta de Penaguião, da seguinte forma:
 - a) 25% do preço é entregue, a título de adiantamento, no ato público de venda, com assinatura do auto de venda ou até 5 (cinco) dias após a data da adjudicação provisória;
 - b) 75% do valor na data da celebração da escritura de compra e venda.
2. Na ausência do pagamento referido na alínea a) do número anterior, ou na falta de comparência na escritura pública, sem qualquer justificação atendível no prazo de 5 (cinco) dias, a adjudicação caduca.
3. Em caso de caducidade da adjudicação o adjudicatário perde todas as quantias já pagas.

a. Obrigações da responsabilidade do adquirente - tributárias, taxas, licenças e outros encargos:

É da responsabilidade ou da obrigação do adquirente:

- a) A liquidação do Imposto Municipal de Transmissões (IMT) e do Imposto de Selo (IS), previamente ao ato da escritura de compra e venda, e efetuar o seu pagamento;
- b) Obter todas as licenças ou autorizações, realizar comunicações, inerentes à operação urbanística do loteamento ou outras que respeitem ao destino a dar ao prédio, assim



como, o pagamento das taxas devidas por aquelas licenças e/ou autorizações/comunicações e ainda a prestação das respetivas cauções;

- c) O pagamento dos encargos devidos pela celebração da escritura pública;
- d) Proceder à consequente eficácia do licenciamento e à concretização da operação urbanística e obras de urbanização:
 - i. O adquirente do terreno obriga-se a apresentar o projeto no prazo máximo de 90 dias após a outorga da escritura pública de compra e venda.

b. Resolução:

O não cumprimento integral pelo adquirente, de qualquer das condições a que está onerado, produz perda total dos direitos adquiridos sobre o terreno, sem que haja, por parte do Município, a obrigação de restituir quaisquer importâncias já pagas ou de pagar qualquer indemnização ou compensação.

16. Não alienação ou desistência do adjudicatário

1. A Câmara Municipal de Santa Marta de Penaguião pode, por motivos de interesse público devidamente fundamentados, deliberar pela não adjudicação definitiva, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues.
2. Ocorrendo a desistência do adjudicatário, este perde para o Município as quantias já entregues.
3. No caso do número anterior, e caso a Câmara Municipal assim o determine, pode o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor da arrematação.
4. Ocorrendo a situação prevista no ponto anterior, o novo adjudicatário é notificado, no prazo de oito dias, para proceder ao pagamento do montante de 25% do valor por ele proposto, a título de adjudicação provisória.
5. Devido a imposição legal ou razões de interesse público, pode a Câmara Municipal deliberar pela anulação do procedimento de venda do bem imóvel, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data da respetiva deliberação.



6. O procedimento de hasta pública pode ainda ser anulado ou não haver adjudicação quando:

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

7. O não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstas nas condições de alienação implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, revertendo o mesmo para o Município de Santa Marta de Penaguião bem como as importâncias já entregues.

8. 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 o imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo para o Município de Santa Marta de Penaguião as quantias entregues, sem prejuízo da participação para efeitos de procedimento criminal.

17. Obrigações do Município

Além das restantes obrigações previstas no presente Programa, o Município de Santa Marta de Penaguião transmite a propriedade do imóvel no estado em que o mesmo se encontrar à data de outorga da escritura de compra e venda, não se responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio adjudicatário haja retirado da visita ao local.

18. Ajuste Direto

Caso a hasta pública lançada fique deserta, não tenha havido lugar à adjudicação ou a adjudicação venha a ser anulada, o Município de Santa Marta de Penaguião pode recorrer a procedimento de ajuste direto, nas condições a fixar pelo órgão competente.

19. Legislação Aplicável



No caso de eventuais omissões aplicar o disposto no anexo I à Lei nº 73/2013, de 12 de setembro, no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto e no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual e demais legislação em vigor.

20. Publicidade

A presente hasta pública é publicitada através de editais afixados nos locais públicos de costume e no site do Município <https://www.cm-smpenaguiao.pt/>.