



ALIENAÇÃO DE LOTES E PARCELAS DE TERRENO NO CONCELHO DE SINTRA

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO HASTA PÚBLICA

1. PROCEDIMENTOS

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 dos adjudicatários 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 n.º 280/2007, 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:** Eng.º Francisco Infante
- b) **Primeiro Vogal Efetivo:** Eng.º Sérgio Brito
- c) **Segundo Vogal Efetivo:** Dr. Carlos Bordado
- d) **Primeiro Vogal Suplente:** Eng.º Vítor Reis
- e) **Segundo Vogal Suplente:** Dr.ª Lúcia Vargas

3. Identificação e localização dos imóveis e valor base de alienação

3.1 O objeto do presente procedimento é a alienação dos imóveis, propriedade do Município de Sintra, caracterizados no **Anexo I**, e nas condições de venda que se seguem.

3.2 A decisão de alienação dos imóveis municipais foi tomada pela Câmara Municipal, em deliberação de 9 de abril de 2019, (Proposta n.º 298-P/2019).

3.3 Os imóveis serão vendidos devolutos de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontram, 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 os próprios adquirentes retirarem das visitas aos locais.

3.5 Por motivos de ordem técnica ou de outra natureza, a qualquer momento pode sair da lista (**Anexo I**) algum dos imóveis apresentados para alienação.

3.6 O valor base de licitação de cada imóvel objeto da hasta pública é o indicado na coluna “Valor base de licitação” do **Anexo I**.

3.7 O preço a pagar ao Município de Sintra não poderá ser inferior ao valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

4. INTERVENIENTES

4.1 Sem prejuízo do disposto em 16., apenas podem licitar os candidatos que tenham apresentado propostas de aquisição nos termos do ponto 7., até ao prazo indicado em 6.2.

4.2 No caso de pessoas colectivas, os respetivos representantes devem vir munidos dos documentos que lhes confirmam poderes para o ato.

4.3 Os eventuais preferentes deverão identificar-se antes do início da praça com documentos comprovativos dessa condição.

5. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS E DESPESAS DEVIDAS

5.1 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 Transmissões Onerosas de Imóveis, que serão da responsabilidade do adjudicatário.

5.2 Os adquirentes obrigam-se a requerer e instruir, a expensas suas, todos os pedidos de licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao cumprimento das obrigações de reabilitação ou reconstrução dos imóveis, sempre que aplicáveis.

5.3 Todos os esclarecimentos inerentes às condições de viabilidade construtiva, deverão ser solicitados junto do Departamento de Gestão do Território (DGT), do Município de Sintra.

6. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1 As propostas deverão ser entregues na Divisão de Gestão do Património.

Endereço: Rua Doutor Alfredo Costa, n.º 33

Código Postal: 2710-524

Localidade: Sintra

Telefone: 00351 219 236 814

6.2 As propostas deverão ser entregues até às 17 horas do último dia útil anterior ao da realização da praça.

7. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1 As propostas devem indicar um valor para aquisição do imóvel, igual ou superior ao valor base de licitação, nos termos do “Modelo de Proposta”, em **Anexo II**, e igualmente serem acompanhadas da seguinte documentação, sob pena de exclusão:

a) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas colectivas, certificado de registo criminal da pessoa colectiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direcção);

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 de 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 de 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 III**, 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;

f) Declaração, do candidato, de *aceitação* do conteúdo de todos os elementos patentes no presente procedimento, elaborada em conformidade com o modelo constante do **Anexo IV**:

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 assinado pelo representante comum dos membros que o integram, juntando 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.

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

7.3 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 7.1.

7.4 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 número 7.1, os seguintes documentos:

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

7.5 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.

7.6 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, cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de património 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 afete 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 efectividade 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 de 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 71º 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 de 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 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 Ação Comum n.º 98/773/JAI do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção do artigo 3º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI do Conselho;

iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1º da Diretiva 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 indirectamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.

7.7 Cada proposta deve ser acompanhada de um cheque visado, emitido à ordem do Município, no montante correspondente a 10% (dez por cento) do “Valor base de licitação” constante do **Anexo I**.

7.8 O cheque referido no ponto anterior será devolvido aos candidatos a quem não seja adjudicado o objeto da hasta pública.

7.9 As propostas deverão ser entregues das 10.00 às 17.00 horas, pelos concorrentes ou seus representantes legais, contra recibo, em invólucro opaco e fechado, com a identificação do proponente e do imóvel a que respeita, inscrito no exterior. Por sua vez este é encerrado num segundo invólucro com a indicação do imóvel, dirigido ao Presidente da Comissão e endereçado à Unidade Orgânica no local indicado em 6.1.

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

7.11 O prazo de validade das propostas é de 90 (noventa) dias, contados da data do ato público.

7.12 O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 90 (noventa) dias, se os candidatos nada requererem em contrário.

8. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

8.1 Todos os elementos sobre os imóveis a alienar estarão disponíveis para consulta no local indicado no ponto 6.1, nos dias e na hora normal de expediente.

8.2 Os elementos relativos aos imóveis a alienar 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.

8.3 Todos os esclarecimentos relativos aos imóveis a alienar, com exceção do referido no ponto 5.3, devem ser requeridos através de 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.

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

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

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

8.7 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.

9. LOCAL, DATA E HORA DA PRAÇA

O ato público terá lugar na Sala Nau do Palácio de Valenças, em Sintra, no dia 22 de maio de 2019, às 10 horas.

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

10.1 Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos subscritos recebidos, nos termos do ponto 7. do presente procedimento de hasta pública.

10.2 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.

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

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

10.5 A Comissão rubrica os documentos mencionados no ponto anterior e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes.

10.6 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.

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

10.8 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 4.2 do presente procedimento de hasta pública.

10.9 Os lanços são de 1.000,00€ (mil euros).

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

10.11 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.

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

10.13 No final da praça, a Comissão procede à adjudicação provisória dos imóveis aos candidatos que tenham apresentado os lanços mais elevados e elabora os respetivos autos de arrematação que devem ser assinados pelos membros da Comissão e pelos adjudicatários provisórios.

11. CAUSAS DE EXCLUSÃO

11.1 Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos no ponto 7. do presente procedimento de hasta pública;
- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no ponto 6.2 do presente procedimento de hasta pública;
- c) A existência de dívidas à Autoridade Tributária ou à Segurança Social;
- d) A existência de dívidas ao Município de Sintra, por período superior a 60 dias para além do prazo da 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.

11.2 Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A não observação do disposto no ponto 7. do presente procedimento de hasta pública;
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das condições gerais estipuladas para este procedimento de hasta pública;
- c) A apresentação de valor inferior ao valor base de licitação indicado no **Anexo I**.

12. REGRAS DA ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

12.1 O adjudicatário provisório ou o seu representante legal deve proceder ao pagamento imediato de 10% do valor pelo qual foi concretizada a alienação.

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

12.3 O pagamento integral do montante remanescente aos 10% pagos aquando da adjudicação provisória será pago a pronto no ato de celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel.

12.4 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 DA ESCRITURA PÚBLICA

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 do executivo camarário, quanto à adjudicação definitiva do imóvel.

14. CONDIÇÕES ESPECIAIS

14.1 Fica o adjudicatário vinculado às “Condições Especiais”, quando as haja discriminadas no **Anexo I**, do presente procedimento de hasta pública.

14.2 O Município de Sintra não participará no investimento nem avaliará empréstimos que os adquirentes venham a contrair, devendo estes assumir o financiamento da totalidade do custo dos imóveis e obras a realizar.

15. NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO

15.1 O executivo camarário 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, 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 o executivo camarário assim o determine, poderá o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor da arrematação.

15.4 A não apresentação dos documentos referidos no ponto 7., por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

15.5 A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao executivo camarário, devendo dela ser notificado o adjudicatário provisório, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data em que tiver sido deliberada.

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

15.7 Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá a o executivo camarário deliberar pela anulação do procedimento de venda do imóvel, 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 o imóvel, nas mesmas condições.

17. FALSAS DECLARAÇÕES OU FUNDADO INDÍCIO DE CONLUIO 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, 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.