



CONDIÇÕES GERAIS DA HASTA PÚBLICA

[com vista à alienação de terreno para construção de edifício de habitação, comércio e ou serviços na Avenida Manuel Remígio – Nazaré]

ÍNDICE

- 1 – Identificação da Entidade Pública Alienante**
- 2 – Objeto**
- 3 – Procedimento aplicável**
- 4 – Destinatários**
- 5 – Base de Licitação**
- 6 – Lanços**
- 7 – Publicitação**
- 8 – Comissão da Hasta Pública**
- 9 – Esclarecimentos e dúvidas**
- 10 – Critério de Adjudicação**
- 11 – Propostas**
- 12 – Documentos que acompanham as Propostas**
- 13 – Causas de Exclusão**
- 14 – Data limite para entrega de Propostas**
- 15 – Local e hora da Praça**
- 16 – Tramitação do Ato Público**
- 17 – Adjudicação Provisoria**
- 18 – Idoneidade**
- 19 – Condições de Pagamento**
- 20 – Não Adjudicação, condições resolutivas**
- 21 – Reabertura do Procedimento Hasta Pública**
- 22 – Obrigações fiscais e outros encargos**
- 23 – Escritura Pública**
- 24 – Notificações**
- 25 – Casos Omissos**

ANEXO I – Ficha do Imóvel

ANEXO II – Informação Prévia Favorável

ANEXO III – Processo relativo ao imóvel

ANEXO IV – Modelo da Proposta

ANEXO V – Modelo de Procuração

ANEXO VI – Modelo de Declaração





Artigo 1.º

Identificação da Entidade Pública Alienante

Município da Nazaré, Contribuinte Fiscal n.º 507 012 100, com sede na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, 2450-951 Nazaré, com o telefone n.º 262 550 010, Fax n.º 262 550 019, e endereço electrónico: geral@cm-nazare.pt.

Artigo 2.º

Objeto

- 1 – A presente hasta pública tem por objeto a alienação, a título oneroso, de um terreno para construção de edifício de habitação, comércio e ou serviços, propriedade do Município da Nazaré, sito na Avenida Manuel Remígio, Nazaré.
- 2 – A identificação e a localização do imóvel constam do Anexo I deste documento.
- 3 – As condicionantes urbanísticas para o local, parâmetros urbanísticos aplicáveis e demais condições de viabilidade, constam do Anexo II deste documento (Informação Prévia com decisão favorável, conforme deliberação camarária do dia 06.06.2022).
- 3 – O prédio em causa está descrito na CRP sob o n.º 2.317/Nazaré.
- 4 – A documentação relativa à forma como o prédio chegou à propriedade inequívoca do Município da Nazaré consta do Anexo III deste documento.

Artigo 3.º

Procedimento aplicável

A alienação do imóvel municipal 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 n.º 280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública).

Artigo 4.º

Destinatários

- 1 - Podem apresentar proposta quaisquer pessoas, singulares ou coletivas.
- 2 - No ato público poderão intervir as pessoas singulares ou coletivas que apresentaram proposta para aquisição do terreno a alienar, desde que se façam acompanhar dos documentos de identificação correspondentes, designadamente, Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão, Cartão de Contribuinte, Certidão da Conservatória do Registo Comercial devidamente atualizada, Código de Certidão Permanente ou Procuração outorgando poderes suficientes para o ato.
- 3 - No caso de pessoas coletivas, os respetivos representantes devem vir munidos dos documentos que lhes confirmem poderes para o ato
- 4 - As empresas que se apresentem associadas considerar-se-ão como um único concorrente.



Artigo 5.º

Base de Licitação

O valor base de licitação é de 1.213.705,29 € (um milhão, duzentos e treze mil, setecentos e cinco euros e vinte e nove cêntimos), sendo a partir desse valor que se apresentarão as propostas.

Artigo 6.º

Lanços

As ofertas de licitação serão aceites em lanços mínimos de 10.000 € (dez mil euros), a partir do valor da proposta mais elevada, ou, se esta for igual ao valor da base de licitação, a partir de 1.250.000 € (um milhão, duzentos e cinquenta mil euros).

Artigo 7.º

Publicitação

1 - A realização da hasta pública será precedida de Edital, publicado com pelo menos 10 dias úteis de antecedência, num jornal de âmbito nacional, local e distrital e afixados nas Juntas de Freguesia do Concelho.

2 - O Edital será, ainda, publicado no Portal do Município da Nazaré, sendo o respetivo anúncio alvo de publicação em Diário da República.

3 - Será tornado público:

- a) O dia, hora e local em que se realizará a hasta pública;
- b) A descrição do imóvel a alienar;
- c) As presentes condições gerais da hasta pública.

Artigo 8.º

Comissão da Hasta Pública

1 - A Praça é dirigida por uma Comissão, composta por três elementos efetivos e dois elementos suplentes.

2 - Os membros da Comissão serão designados pelo Presidente da Câmara Municipal da Nazaré.

3 - Constituem competências da Comissão da Hasta Pública:

- a) Prestar esclarecimentos;
- b) Verificar os documentos apresentados pelos participantes;
- c) Elaborar e assinar o auto de adjudicação provisória;
- d) Lavrar a Ata da Hasta Pública;
- e) Propor à Câmara Municipal a adjudicação do terreno.

Artigo 9.º

Esclarecimentos e dúvidas

1 – As dúvidas que os interessados venham a ter quanto à interpretação e compreensão das peças do procedimento por que se rege a presente hasta pública, assim como a solicitação de eventuais retificações de erros ou omissões devem ser dirigidas, por



escrito, ao Presidente da Comissão da Hasta Pública até ao 3.º dia útil anterior à hasta pública, para o endereço eletrónico da Câmara Municipal acima mencionado.

2 – Os esclarecimentos ou respostas a que se refere o número anterior deverão ser prestados por escrito no prazo máximo de 24h, para o endereço que for indicado no pedido.

3 – A Comissão poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender absolutamente inadequados à formulação da proposta.

4 – Os esclarecimentos prestados e as retificações que se entendam por necessárias passam a fazer parte integrante das peças do procedimento, prevalecendo sobre as mesmas em caso de dissentimento, vindo a ser divulgados no sítio institucional do Município da Nazaré, em www.cm-nazare.pt.

Artigo 10.º

Critério de Adjudicação

O critério de adjudicação é o da licitação de valor mais elevado.

Artigo 11.º

Propostas

1 – A entrega da proposta escrita é obrigatória. Só poderão intervir na licitação verbal os interessados ou os seus representantes legais que tenham entregue proposta, nos termos do presente artigo.

2 - A proposta deve ser apresentada em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo a designação do procedimento e o nome do proponente, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito, dirigido ao Presidente da Comissão, com a designação: “Proposta para a aquisição de terreno propriedade da Câmara Municipal da Nazaré”.

3 - A proposta, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo IV, será redigida sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas.

4 - A proposta será assinada pelo proponente, ou seu representante legal e, sempre que seja assinada por procurador, juntar-se-á procuração que confira a este último poderes para o efeito.

5 - A proposta deve indicar um valor para arrematação igual ou superior à base de licitação respetiva.

6 - O valor da proposta oferecido pelo proponente será expresso em Euros, devendo o montante ser indicado por algarismos e por extenso, sendo a este que se atende em caso de divergência entre o expresso em algarismos.

7 - A proposta deve ser entregue pessoalmente, contra recibo, ou enviadas por correio, sob registo, devendo ser elaborada uma Lista das propostas apresentadas, de acordo com a respetiva apresentação.

8 - Se a apresentação da proposta for feita pelo correio, o concorrente será o único responsável pelo atraso que porventura se verificar, não podendo apresentar



reclamação na hipótese da receção ocorrer já depois de esgotado o prazo de entrega de propostas.

9 - Todos os candidatos são obrigados a manter as suas propostas, designadamente os preços resultantes das suas licitações, pelo prazo de sessenta dias, contados a partir da data do encerramento do ato público. O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 60 (sessenta) dias, se os candidatos nada requererem em contrário.

Artigo 12.º

Documentos que acompanham as Propostas

1 - As propostas devem ser acompanhadas da seguinte documentação, sob pena de exclusão:

- a) No caso de pessoa singular, cópia do Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte, ou cópia do Cartão de Cidadão (que deverá conter a seguinte expressão escrita “Eu, [o seu nome], envio a minha cópia do cartão de cidadão para uso exclusivo de apresentação de proposta em sede de hasta pública, para aquisição de um terreno, à Câmara Municipal da Nazaré” – assinando por baixo);
- b) No caso de pessoa coletiva, 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 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;
- f) Declaração, do candidato, de aceitação do conteúdo de todos os elementos patenteados no presente procedimento, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo VI:
 - 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.



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

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 b) e c) do número 1 deste artigo.

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 b) e c) do n.º 1 deste artigo, os seguintes documentos:

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

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.

Artigo 13.º

Causas de exclusão

1 - Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos no artigo 12.º do presente procedimento de hasta pública;
- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no artigo 14.º do presente procedimento de hasta pública;
- c) A existência de dívidas à Autoridade Tributária ou à Segurança Social.

2 - Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A não observação do disposto no artigo 11.º 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.



Artigo 14.º

Data limite para entrega de Propostas

As propostas deverão ser entregues/recepcionadas até às 17.00 horas do 30.º dia (de calendário), contado do dia seguinte ao da publicitação do respetivo Anúncio em Diário da República.

Artigo 15.º

Local e hora da Praça

O ato público realizar-se-á no dia útil seguinte ao termo de apresentação de propostas, pelas 10.00 horas, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município da Nazaré.

Artigo 16.º

Tramitação do Ato Público

- 1 – A presente hasta pública ocorre em praça, quando o Presidente da Comissão das Hasta Pública declarar a sua abertura e inicia-se com a abertura das propostas recebidas.
- 2 – A Comissão procede à análise as propostas, sendo aceites, para efeitos de licitação, as que cumprirem com os requisitos constantes dos artigos 11.º e 12.º deste documento e excluídas as demais.
- 2 – Uma vez aberta a praça, dar-se-á início à licitação, a qual será efetuada a partir do valor da proposta mais elevada.
- 3 - Podem intervir na praça os interessados, ou os seus representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas coletivas ou procuradores, habilitados com poderes bastantes para arrematar.
- 4 - Entende-se como interessado a pessoa singular ou coletiva que apresentou proposta.
- 5 - Os interessados deverão declarar se licitam em nome próprio, ou no de sociedade de que seja gerente ou sócio, ou se licita como procurador ou gestor de negócios de outrem (exibindo a respectiva prova de poderes).
- 6 - A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado, por três vezes, o valor/lanço mais elevado e este não for coberto.

Artigo 17.º

Adjudicação Provisória

- 1 - Terminada a licitação, nos termos do artigo anterior, a Comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado.
- 2 - No final da praça, é elaborado o respetivo Auto de Arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.
- 3 - A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete à Câmara Municipal, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo máximo de trinta dias consecutivos, a contar da adjudicação provisória, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 4 - A decisão de adjudicação definitiva não ocorrerá sem que antes o adjudicatário comprove a idoneidade, nos termos do artigo seguinte.



Artigo 18.º

Idoneidade

- 1 - O adjudicatário provisório deve comprovar que tem a sua situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação provisória.
- 2 - O prazo referido no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal.
- 3 - Os documentos deverão ser entregues na Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal, ao cuidado da Chefe de Divisão.
- 4 - A não apresentação dos documentos, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a não adjudicação definitiva do prédio.
- 5 - Comprovada a idoneidade do adjudicatário, a Comissão promove os atos tendentes à adjudicação definitiva, nos termos do n.º 3 do artigo anterior.

Artigo 19.º

Condições de Pagamento

- 1 - O pagamento do preço fixado na hasta pública será efetuado no dia da celebração da escritura de compra e venda.
- 2 - O pagamento será efetuado por transferência bancária, para a conta do Município da Nazaré.
- 3 - O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nos números anteriores implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel.

Artigo 20.º

Não Adjudicação – Condições resolutivas da Adjudicação

- 1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstas nas condições de alienação implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o prédio, revertendo o mesmo para o Município da Nazaré livre de quaisquer ónus e encargos, com as benfeitorias nele existentes, bem como as importâncias já entregues.
- 2 - Não haverá lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, quando se verificar a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.
- 3 - No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o destinatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
- 4 - Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao adjudicatário, pode o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta, ou lanço, imediatamente inferior ao valor da arrematação.
- 5 - Se esse interessado não responder no prazo concedido para efeitos de adjudicação, promover-se-á, de imediato, nova hasta pública, nas condições ora estabelecidas.



Artigo 21.º

Reabertura do Procedimento de Hasta Pública

A Câmara Municipal poderá determinar a realização de nova hasta pública, nas seguintes condições:

- a) A hasta pública fique deserta;
- b) Não houver lugar à adjudicação definitiva;
- c) A adjudicação venha a ser anulada ou declarada a sua caducidade.

Artigo 22.º

Obrigações Fiscais e Outros Encargos

- 1 - As obrigações fiscais respeitantes à transmissão do imóvel são da responsabilidade do adjudicatário.
- 2 – São encargos do proponente as despesas inerentes à elaboração da proposta, incluindo as da escritura pública a realizar.

Artigo 23.º

Escritura Pública

- 1 - Após a adjudicação definitiva, o processo será remetido à Oficial Pública do Município da Nazaré, para celebração de escritura de compra e venda.
- 2 – Nesta altura, a Câmara Municipal já terá providenciado pela alteração à matriz, inscrevendo o prédio como urbano, com a capacidade de construção que consta do Anexo II.
- 3 - A Oficial Pública notificará o adjudicatário para a apresentação, no prazo de 10 dias úteis, sob pena de caducidade da adjudicação, dos documentos a seguir indicados:
 - a) Documentos comprovativos da identidade do outorgante ou seu representante legal, com poderes para o ato;
 - b) Fotocópia do cartão de identificação fiscal do adjudicatário;
 - c) Documentos comprovativos da liquidação do Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
 - d) Outra documentação eventualmente necessária à celebração da escritura.
- 4 - No caso de se verificar a caducidade da adjudicação, pelo facto do proponente preferido não entregar os documentos exigidos, no prazo para tal conferido, aplicar-se-á o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 20.º.
- 5 - A escritura de compra e venda será realizada no prazo máximo de 30 dias, contados da data da notificação ao interessado da adjudicação definitiva.
- 6 - O adjudicatário será notificado, por carta registada com aviso de recepção, com 10 dias de antecedência, da data, hora e local para a outorga da escritura.
- 7 - A não comparência na data definida para a outorga da escritura, além de implicar a caducidade da adjudicação, implica também a perda a favor do Município de todas as importâncias pagas até ao momento, sem prejuízo de outros montantes, a título de indemnização.



8 - No caso de se verificar a caducidade da adjudicação, pela não comparência do adjudicatário para outorga da escritura, aplicar-se-á o disposto nos nºs 3 a 5 do artigo 20.º.

Artigo 24.º

Notificações

1 - Qualquer alteração de dados deverá ser comunicada à Câmara Municipal da Nazaré.

2 - As notificações ao adjudicatário, serão efetuadas por correio eletrónico. Caso não seja possível essa via, as notificações serão efetuadas pessoalmente ou por carta registada, com aviso de receção.

Artigo 25.º

Casos Omissos

1 - Em tudo o omissos nas presentes Condições Gerais, observar-se-á o disposto nos artigos 86º e ss. do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (com as devidas adaptações), nas Leis e Regulamentos Administrativos que prevejam casos análogos, aos Princípios Gerais de Direito Administrativo e, na sua falta ou insuficiência, às disposições da Lei Civil.

2 – Relativamente às questões omissas que surjam aquando da Hasta Pública, a Comissão tomará as decisões mais adequadas e consentâneas com a prossecução do interesse municipal.

Nazaré, ____ de _____ de 2022.

Aprovado em Reunião de Câmara Municipal do dia ____/____/____

Aprovado em sessão da Assembleia Municipal do dia ____/____/____