

## PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

### Cláusula 1ª Objeto

1. O presente procedimento tem por objeto a alienação de 2 lotes localizados na Zona Industrial da Louriceira, propriedade do Município de Penela, mediante apresentação de proposta em carta fechada com licitação verbal no ato da abertura das propostas.

2. Os lotes de terreno para alienação são os seguintes:

NÚMERO DO LOTE	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÁREAS MÁXIMAS IMPLANTAÇÃO (m <sup>2</sup> )		VOLUME MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA (m <sup>3</sup> )
		Abaixo cota de soleira (cave)	Acima da cota de soleira	
17	3 277	1 700	1 500	18 000
18	3 299	1 700	1 500	18 000

3. Desde que respeitadas as características específicas dos lotes alienados e os parâmetros urbanísticos definidos para os mesmos no respetivo Regulamento do Loteamento, podem ser realizados investimentos para a prossecução de atividades económicas nos seguintes setores:

- a) Indústria;
- b) Logística;
- c) Comércio;
- d) Serviços;

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, dentro da área industrial podem ser definidas áreas para implementação de projetos empresariais de acordo com as atividades económicas prosseguidas, nos termos definidos no respetivo Regulamento do Loteamento e a alienação de um ou mais lotes para realização de um concreto projeto empresarial, pode ser rejeitada, designadamente em virtude do:

- a) Projeto empresarial ou atividade económica concreta a desenvolver apresentem riscos consideráveis para o ambiente e ou para a segurança de pessoas e bens, a menos que estas se

revelem de elevado interesse regional ou local, sendo, neste caso, necessário, um estudo de avaliação e minimização dos impactos e dos riscos significativos, e os pareceres favoráveis da Câmara Municipal e de outras entidades cujos pareceres se afigurem relevantes;

b) Projeto empresarial ou atividade económica em que sejam antevistos conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas existentes.

5. Os lotes, melhor identificados no ANEXO I, serão alienados livres de pessoas e bens e de quaisquer ónus ou encargos.

6. Todos os lotes encontram-se devidamente registados, com as seguintes descrições e inscrições:

NÚMERO DO LOTE	ÁREA TOTAL (m2)	NÚMERO DO ARTIGO MATRICIAL	NÚMERO DO REGISTO	FREGUESIA
17	3 277	1943	9187	Cumeeira
18	3 299	1944	9188	Cumeeira

### **Cláusula 2ª** Entidade pública contratante

A entidade pública contratante é o Município de Penela, sito na Praça da República 1, em Penela, telefone 239560120 e e-mail: [geral@cm-penela.pt](mailto:geral@cm-penela.pt).

### **Cláusula 3ª** Publicitação e consulta do processo e obtenção de cópias

1. O presente procedimento de alienação é publicitado com antecedência mínima de 15 dias (quinze dias) seguidos, em pelo menos dois jornais diários de âmbito regional, bem como através da afixação de editais nos locais públicos destinados habitualmente para o efeito e no sítio oficial do Município na Internet.

2. As peças do procedimento de alienação encontram-se disponíveis para consulta na Secção de Fundos Comunitários e Apoio ao Investidor, nos dias úteis entre as 9.00horas e as 17.00horas, desde a data da publicação do edital de abertura.

3. A cópia das peças do procedimento de alienação poderá ser disponibilizada na morada indicada no número anterior, até 2 (dois) dias antes do termo do prazo para a entrega das propostas.

4. Os interessados poderão ainda descarregar o procedimento de alienação no sítio da internet [www.cm-penela.pt](http://www.cm-penela.pt).
5. É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com as peças patenteadas.

**Cláusula 4ª** Comissão nomeada e pedidos de esclarecimento sobre as peças patenteadas

1. A Comissão que preside ao procedimento de alienação é constituída pelos seguintes membros:

Elementos efetivos:

Presidente: Dr. Gil Soares;

Vogal: Dra. Marisa Mendes;

Vogal: Dra. Maria Leonor Carnoto;

Elementos Suplentes:

Dr. Pedro Ferreira;

Dra. Cátia Carvalho.

2. Compete à Comissão praticar todos os atos necessários à concretização do procedimento de alienação, com exceção da decisão de adjudicação final, devendo acompanhar todo o procedimento desde a sua publicação até à celebração das escrituras de compra e venda.
3. Qualquer entidade poderá no primeiro terço do prazo para entrega das propostas solicitar, por escrito, àquela Comissão, os esclarecimentos que entender por necessários.
4. A Comissão poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender, fundamentadamente, inadequados à formulação da proposta.
5. Todos os esclarecimentos que mereçam resposta do município serão publicados no sítio oficial do Município na Internet e comunicados ao respetivo requerente durante o segundo terço do prazo para a entrega das propostas.
6. Simultaneamente com a publicação no sítio oficial do município e a comunicação dos esclarecimentos ao interessado que os solicitou, juntar-se-á cópia dos mesmos às peças patenteadas.

**Cláusula 5ª** Visita aos lotes

Qualquer interessado poderá visitar livremente os lotes objeto do presente procedimento.

**Cláusula 6ª** Condições de admissão ao procedimento de alienação

Apenas se podem candidatar ao presente procedimento de alienação de lotes as pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em nenhuma das seguintes situações:

- a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;
- b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas, quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;
- c) Tenham sido objeto 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 efetividade de funções;
- d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para o Instituto da Segurança Social;
- e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, nomeadamente junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
- f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município de Penela;
- g) Tenham anteriormente entrado em incumprimento contratual com o Município de Penela.

**Cláusula 7ª** Valor base da proposta

O valor base dos lotes, é o seguinte:

NÚMERO DO LOTE	ÁREA TOTAL (m2)	PREÇO BASE / BASE DE LICITAÇÃO (€/m2)	PREÇO BASE / BASE DE LICITAÇÃO (Total)
17	3 277	6,10 €	19.989,70 €
18	3 299	6,10 €	20.123,90 €

**Cláusula 8ª** Documentos de habilitação dos candidatos

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 de 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, 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 Penela proceda à respetiva consulta em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt);
- 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 Penela proceda à respetiva consulta em [www.seg.social.pt](http://www.seg.social.pt);
- f) Em caso de representação do candidato, procuração, nos termos constantes do ANEXO III, ou ata do órgão social estatutariamente competente.
- g) Memória descritiva tendo em conta o projeto empresarial e, quando aplicável, indicando de forma clara o seguinte:
  - i. Prazos previstos para a execução do projeto empresarial – com início de construção até 2 anos após escritura;

- ii. Descrição do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;
  - iii. Montante previsional para o investimento a realizar no projeto empresarial;
  - iv. Justificação da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;
2. Todos os documentos a que se referem as alíneas anteriores terão necessariamente de ser 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 legislação fiscal vigente, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficarão dispensados de apresentar os documentos referidos nas alíneas c) a e) do ponto 1.
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 ponto 1., os seguintes documentos:
- a) Certificado de constituição de pessoa, acompanhado dos respetivos estatutos (Certificate of incorporation and Articles of Association);
  - b) Certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional.
5. Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira nos termos do disposto em 3. e 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 a língua portuguesa, com a respetiva tradução certificada nos termos da lei portuguesa.

#### **Cláusula 9ª Proposta**

1. A proposta, elaborada em conformidade com o modelo constante do ANEXO IV, será redigida em língua portuguesa, ou não o sendo, deverá ser acompanhada de tradução devidamente certificada, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, contendo, além da indicação do valor proposto e do imóvel a que respeita, a identificação do proponente, nome, morada ou sede, número de contribuinte de pessoa singular ou coletiva, número do bilhete de identidade ou cartão de cidadão, ou número da matrícula da empresa no caso de se tratar de pessoa coletiva.

2. Cada candidato pode apresentar propostas para mais do que um lote.

**Cláusula 10ª** Modo de apresentação das propostas

1. Os documentos referidos na cláusula 8ª são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deve estar escrita a palavra “DOCUMENTOS”.
2. As propostas são apresentadas em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deve estar escrita a palavra “PROPOSTA”.
3. Os invólucros referidos nos números anteriores são, por sua vez, guardados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deve estar escrita a designação do procedimento, a entidade que o lançou e a identificação do candidato.

**Cláusula 11ª** Entrega das Propostas

1. As propostas são remetidas pelo correio em envelope opaco e fechado, sob registo e com aviso de receção ou entregue por mão própria, pelos candidatos ou seus representantes, contra recibo, devendo as mesmas, em qualquer dos casos dar entrada no Município de Penela – Secção de Fundos Comunitários e Apoio ao Investidor, sito na Praça da República 1, 3230-253 Penela, até ao 15º dia subsequente ao da publicação do Edital, só sendo admitidas as que derem entrada no município até esse dia.
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.

**Cláusula 12ª** Proposta condicionada e/ou com variantes

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações das cláusulas do Programa de Procedimento ou do Caderno de Encargos.

**Cláusula 13ª** Causas de exclusão

1. Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de qualquer um dos documentos exigidos nas cláusulas 8ª e 9ª do presente Programa;
- b) A não apresentação da proposta até à data-limite fixada no ponto 1. da cláusula 11ª do presente Programa;
- c) A existência de dívidas à Administração Tributaria ou à Segurança Social;
- d) A existência de dívidas ao Município de Penela.

2. Constituem, ainda, causas de exclusão dos candidatos:

- a) O não cumprimento do disposto nas cláusulas 9ª e 10ª do presente Programa;
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações das cláusulas do Caderno de Encargos ou do presente Programa;
- c) A apresentação de proposta com valor de aquisição inferior ao valor base de venda submetido a concurso.

#### **Cláusula 14ª** Local, dia e hora de abertura das propostas

1. A sessão de abertura das propostas realizar-se-á às 10:00 horas do dia 09 de junho de 2026, no Salão Nobre do Edifício dos Paços de Concelho, sito na Praça da República 1, 3230-253 Penela.
2. Só podem assistir à abertura das propostas os candidatos ou os seus representantes que para o efeito estejam devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição do cartão de cidadão ou bilhete de identidade e de procuração ou ata emitida pela sociedade ou agrupamento, da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes e os devidos poderes de representação

#### **Cláusula 15ª** Tramitação da sessão

1. Declarada aberta a sessão de abertura das propostas, a comissão designada procede à identificação do procedimento de alienação e à abertura dos subscritos exteriores recebidos, bem como os relativos aos “DOCUMENTOS”, mantendo-se inviolados os invólucros das “PROPOSTAS”.
2. A comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.
3. De seguida, interrompe-se a sessão para a comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.

4. A comissão rubrica os documentos mencionados no número anterior, e procede à análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes, sendo que são excluídos os proponentes que se enquadrem numa das situações previstas na cláusula 13ª do presente Programa.
5. A sessão será reaberta e a comissão transmite a deliberação tomada, dando-se continuidade à mesma.
6. Depois, a Comissão procede à abertura dos invólucros das “PROPOSTAS”, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos candidatos, devendo ser excluídos os que não cumpram o disposto na cláusula 9ª do presente Programa.
7. Iniciado o Ato Público, proceder-se-á, ato contínuo, à licitação verbal entre os concorrentes, que podem ser os próprios ou os seus representantes devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito.
8. A licitação será efetuada a partir do valor do preço unitário mais elevado, por lote, constante das PROPOSTAS admitidas.
9. Os lances mínimos serão de 100,00€ (cem euros).
10. A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

#### **Cláusula 16ª** Adjudicação provisória

1. No Ato Público a Comissão procederá à adjudicação provisória a quem tenha a licitação de valor mais elevado.
2. No final da praça, são elaborados os respetivos autos de arrematação provisórios, que devem ser assinados pelos membros da comissão e pelos adjudicatários provisórios ou seus representantes legais.
3. Os candidatos a adjudicatários provenientes de outros países deverão declarar por escrito que se sujeitam às leis portuguesas, renunciando para todos os efeitos aos foros da sua nacionalidade.

#### **Cláusula 17ª** Prazo de validade da proposta

Todos os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas até à adjudicação definitiva.

**Cláusula 18ª** Adjudicação definitiva

1. A decisão de adjudicação compete ao órgão executivo, devendo o interessado ser notificado no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação definitiva.
2. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento de 10% do valor da adjudicação no prazo de 15 dias úteis, a contar da data da receção da notificação da adjudicação definitiva.
3. O não cumprimento do preceituado no ponto anterior implica a caducidade da decisão de adjudicação definitiva, nessa parte, tornando a respetiva adjudicação provisória sem nenhum efeito.

**Cláusula 19ª** Não adjudicação

1. O Município pode não adjudicar provisória ou definitivamente os imóveis, mediante fundamentação adequada, nos termos previstos no programa de procedimento.
2. Se a não adjudicação definitiva se dever a motivo imputável ao Município, a importância recebida é restituída sem necessidade de requerimento do interessado, não lhe assistindo o direito de reclamar qualquer indemnização/ compensação decorrente da não adjudicação.
3. Se a não adjudicação se fundamentar em motivo imputável ao adjudicatário, perde este direito ao montante já pago, podendo o Município adjudicar provisoriamente o imóvel ao candidato que tiver apresentado a segunda proposta de valor mais elevado, nos termos previstos no programa de procedimento.

**Cláusula 20ª** Tramitação subsequente

1. O Município de Penela notificará, por escrito, o adjudicatário definitivo da data e hora para celebração da escritura de compra e venda, com a antecedência mínima de 15 dias.
2. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o adjudicatário de celebrar a escritura pública de compra e venda, nos prazos referidos no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 6 meses, em função das razões invocadas para o efeito.
3. Se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não comparecer novamente no dia e hora fixados para a celebração da escritura, a decisão de adjudicação definitiva caduca, perdendo o proponente o montante do sinal que pagou.

**Cláusula 21ª** Encargos

Constituem encargos dos adjudicatários definitivos todos os custos e emolumentos relativos à celebração da escritura de compra e venda, bem como os impostos que sejam devidos pela transação.

**Cláusula 22ª** Dúvidas e omissões

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação das peças do procedimento, são resolvidos pela Câmara Municipal.

**Cláusula 23ª** Legislação aplicável

Em tudo o que não se mostre previsto, aplicam-se as disposições do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, assim como, se for o caso e de forma adaptada, o disposto no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, o Código dos Contratos Públicos e o Código do Procedimento Administrativo, todos na sua redação atual.

Anexos:

ANEXO I – PLANTA DO LOTEAMENTO

ANEXO II – MINUTA DE DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO

ANEXO III – MINUTA DE PROCURAÇÃO

ANEXO IV – MINUTA DE PROPOSTA