

7

A Câmara Municipal  
aprovou, por unanimidade, as  
Condições Gerais da Hasta Pública, nos  
termos da impugnação.



24.02.2020

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
13.

CONDIÇÕES GERAIS DA HASTA PÚBLICA, DO PRÉDIO  
SITO NO LOTEAMENTO DA CAMELA, PENELA, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SÃO MIGUEL, SANTA  
EUFEMIA E RABAÇAL, CONCELHO DE PENELA, DESTINADO A CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO  
COLETIVA”



## REQUISITOS E CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA

O Município de Penela, pessoa coletiva n.º 506778037, com domicílio institucional na Praça do Município, 3230-253 Penela, por deliberação tomada pela Câmara Municipal, em sua reunião realizada a 24 de fevereiro de 2020, nos termos da alínea g) do n.º1 do artigo 33º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, irá proceder à realização da hasta pública para alienação do prédio, nos termos que se indicam:

### 1. Objeto

1.1. Constitui objeto da presente Hasta Pública a alienação, por licitação verbal, do imóvel, propriedade do Município de Penela que a seguir se identifica:

Prédio urbano, designado por Lote n.º 2, do Alvará de Loteamento n.º 2/01 (Anexo 1), sito no Loteamento da Camela, União de freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, vila e concelho de Penela, assinalado em planta anexa (anexo II), com a área de 649m<sup>2</sup>, a confrontar a norte com lotes 5 e 6, sul com arruamento, nascente com arruamento e poente com lote n.º 1, inscrito na matriz predial urbana da União de freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal sob o artigo matricial número 2482 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Penela sob o nº3432, composto por terreno destinado a construção.

O prédio destina-se à construção de um edifício habitacional plurifamiliar, sendo permitido 3 pisos mais uma cave, nas condições previstas no alvará n.º 2/01 de 23 de janeiro.

### 2. Condições de admissão à hasta pública

2.1. Ao ato público podem assistir quaisquer interessados sem direito de intervenção.

2.2. Os interessados manifestam a sua intenção de concorrer à hasta pública, através de prévia inscrição na hasta pública, que poderá ser efetuada na meia hora que anteceder o início do ato público.

2.3. Podem intervir no ato público, licitando, as pessoas nacionais ou estrangeiras ou seus representantes, desde que exibam perante a Comissão da Hasta Pública o cartão de identificação fiscal, o documento de identificação civil e, em caso de representação, a respetiva procuração, outorgando poderes suficientes para o ato e que estejam previamente inscritos, nos termos do ponto anterior.

2.4. Podem ainda intervir no ato público, licitando, os legais representantes das pessoas coletivas, nacionais ou estrangeiras, ou seus representantes, desde que exibam, perante a Comissão da Hasta Pública, certidão da Conservatória do Registo Comercial atualizada ou documento equivalente, no caso de pessoa coletiva estrangeira, documento a comprovar a existência de poderes bastantes para a arrematação e, existindo representação voluntária, a respetiva procuração outorgando poderes suficientes para o ato e que tenham formalizado prévia inscrição, nos termos do ponto 2.2.

2.5. Os interessados deverão apresentar os documentos comprovativos de que se encontram em situação regularizada perante a Autoridade Tributária, a Segurança Social e o Município de Penela.

2.6. Os não nacionais candidatos a adjudicatários deverão declarar por escrito que se sujeitam às leis portuguesas, renunciando para todos os efeitos aos foros da sua nacionalidade.

### 3. Preço base da licitação e critério de arrematação

3.1. O preço base da licitação do lote é de 55.000,00€ (cinquenta e cinco mil euros):

3.2. A licitação será efetuada por lote, a partir do valor base de licitação, sendo admitidas apenas para cada lote, os seguintes lanços no valor de 500€. (quinhentos euros)

3.3. O critério de arrematação é o do valor do lanço mais elevado.

### 4. Ato Público e Arrematação Verbal

4.1. Declarado aberto o ato público, o Presidente da Comissão procede à identificação da Hasta Pública, com a leitura e explicação das respetivas condições gerais de alienação, assim como dos eventuais esclarecimentos que, entretanto, tenham sido prestados.

4.2. Antes do início da hasta pública, caso sejam solicitados, serão prestados os esclarecimentos sobre o seu objeto e procedimentos. Porém, iniciada a licitação, não serão dadas quaisquer outras explicações.

4.3. Após o procedimento referido no ponto anterior, o Presidente da Comissão procede à leitura da lista dos inscritos, por ordem numérica de inscrição.

4.4. Inicia-se a praça havendo lugar a licitação por lote a partir do preço base constante no ponto 3.

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

4.6. A adjudicação será efetuada a quem oferecer o preço mais elevado, sendo lavrado o respetivo Auto de Arrematação, que serve de título de adjudicação provisória.

4.7. Terminados os procedimentos previstos no número anterior, o adjudicatário deverá, de imediato, proceder ao pagamento de 10% do valor da adjudicação, na tesouraria da Câmara Municipal.

4.8. O ato público só será declarado encerrado quando a Comissão assim o determinar, podendo dar-lhe continuidade, caso se verifique o incumprimento do disposto no ponto 4.6.

### 5. Condições de Pagamento

5.1. Na Tesouraria da Câmara Municipal de Penela, no dia da realização da hasta pública, 10% do valor da adjudicação, conforme o previsto no ponto 4.7.

5.2. O valor remanescente da adjudicação (90%) será pago no ato da celebração da escritura de compra e venda.

## 6. Adjudicação Definitiva

6.1. A decisão de adjudicação definitiva compete à Câmara Municipal de Penela, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada com aviso de receção, ou por protocolo, no prazo de 15 dias úteis a contar da adjudicação provisória, nela constando a data e local para a celebração da escritura de compra e venda que vier a ser celebrada,, no prazo máximo de 30 dias úteis a contar do dia seguinte ao da adjudicação provisória.

6.2. O adjudicatário deverá apresentar todos os documentos que se verificarem necessários para a elaboração da escritura pública no Cartório Notarial de Penela, até 5 dias úteis antes da data da celebração referida no ponto anterior.

6.3. Para efeitos de realização de escritura pública de compra e venda, a apresentação dos documentos relativos ao imóvel é da responsabilidade da Câmara Municipal.

6.4. Os encargos de natureza fiscal, notariais ou outros, inerentes ao contrato de compra e venda, designadamente o Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa, Imposto de Selo e emolumentos notariais devidos, são da inteira responsabilidade do adjudicatário.

## 7. Não Adjudicação Provisória ou Definitiva

7.1. Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos, a apresentação de documentos falsos ou fundado indício de conluio entre os proponentes.

7.2. Não há lugar a adjudicação provisória quando o adjudicatário não proceda ao pagamento dos 10% do valor da adjudicação.

7.3. Por desistência ou renúncia do adjudicatário provisório, caso em que se verifica a perda a favor do Município de Penela de quaisquer quantias que já tenham sido pagos pelo adjudicatário.

7.4. Qualquer outra causa justificativa, devidamente fundamentada pela Câmara Municipal de Penela.

7.5. Nas situações previstas nos números anteriores, a comissão da hasta pública poderá proceder à adjudicação do imóvel de forma sucessiva e por ordem decrescente de valor da arrematação, aos concorrentes licitantes, com perda, a favor do Município de Penela, de quaisquer quantias que já tenha sido pagas pelos anteriores adjudicatários.

## 8. Comissão da Hasta Pública

8.1. A entidade que preside à Hasta Pública é o Município de Penela, representado pela Comissão que para tal vier a ser designada pela Câmara Municipal de Penela, instalada nos Paços do Município.

8.2. A Comissão será constituída por um Presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes.

## **9. Consulta do Processo**

O processo de hasta pública poderá ser consultado pelos interessados, em qualquer dia útil da semana, dentro do horário de funcionamento dos serviços, a saber: segunda-feira a sexta-feira das 9h às 16h, no balcão único de atendimento, e através do sítio institucional do Município na Internet, em [www.cm-penela.pt](http://www.cm-penela.pt).

## **10. Visita ao Imóvel**

Entre a data da publicação do anúncio e até 24h antes da data do ato público, os interessados poderão visitar o local do prédio objeto da presente hasta pública, em qualquer dia útil da semana, dentro do horário de funcionamento dos serviços, a saber: segunda-feira a sexta-feira, das 9h às 13h e das 14h às 16h, devendo, para tal, efetuar prévio contato através do telefone 239560120, com a DTSOU.

## **11. Pedidos de Esclarecimento**

11.1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação das condições gerais do presente procedimento à Comissão designada para o presente procedimento até à primeira metade do decurso do prazo que antecede a realização da Hasta Pública.

11.2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados, na segunda metade do decurso do prazo que antecede a realização da Hasta Pública.

## **12. Local, Dia e Hora do Ato Público**

O ato público realizar-se-á no Salão Nobre dos Paços do Município, perante os membros da Comissão, designada pela Câmara Municipal de Penela, para o efeito, no dia e hora que constarão em edital que vier a ser afixado.

## **13. Obrigações do adjudicatário**

13.1. O adjudicatário fica obrigado ao integral cumprimento das condições gerais do presente procedimento, podendo ser determinada, pela Câmara Municipal, a caducidade da adjudicação definitiva, com a perda do montante já liquidado no ato da adjudicação provisória, nos seguintes casos:

13.1.1. Não apresentação dos documentos previstos nos pontos 7.1 e 7.2, por motivo imputável ao adjudicatário.

13.1.2. Falta de comparência injustificada no dia da outorga da escritura pública.

13.2. A aquisição do prédio implica:

a) O adjudicatário fica obrigado a construir o edifício plurifamiliar, nos termos do Alvará de Loteamento n.º 2/01 no prazo de 3 anos.

b) Fica ainda obrigado, no âmbito do processo de licenciamento da obra e demais procedimentos aplicáveis no lote de terreno objeto de alienação, ao pagamento de taxas administrativas e urbanísticas previstas em Regulamentos Municipais.

c) O adjudicatário não pode alienar o prédio, no todo ou em parte, até à liquidação total do preço da licitação. Caso o adjudicatário proceda ao pagamento integral do imóvel, conforme consta do ponto 5.2., pode transmitir a propriedade do imóvel a terceiros, desde que estes se comprometam ao cumprimento integral das condições da presente hasta pública, designadamente prazos de construção, sendo, para o efeito, considerados os contratualizados com o primeiro proprietário, devendo ser previamente autorizada a alienação a terceiros pela Câmara Municipal.

d) Obrigatoriedade do adjudicatário de construir de acordo com o previsto nos Instrumentos de Gestão do Território e demais legislação aplicável.

#### **14. Incumprimentos e Reversão**

14.1. O incumprimento do pagamento do preço do lote, em todo ou em parte, ou dos prazos de construção do edifício poderão implicar a reversão do prédio para o património do Município de Penela, com todas as benfeitorias implantadas, sem direito a qualquer indemnização ou compensação, sempre que a Câmara Municipal, ponderada a situação, assim o delibere. Os prazos de construção poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal, desde que, o adquirente fundamente e comprove no pedido que as causas não lhe são imputáveis.

14.2. Em caso de reversão do lote para o Município de Penela, caberá à Câmara Municipal a devolução, em singelo, dos montantes eventualmente já liquidados pelo adquirente, bem como determinar o consequente registo de propriedade do imóvel na Conservatória do Registo Predial a favor do Município de Penela, livre de quaisquer ónus ou encargos.

14.3. Caso seja determinado, pela Câmara Municipal, o distrato da compra e venda, este opera-se pela comunicação, através de ofício registado com aviso de receção ou por protocolo, ao adjudicatário, acompanhado de cheque ou meio alternativo, para devolução das quantias eventualmente já pagas.

14.4. A cláusula de reversão carece de registo na Conservatória do Registo Predial.

#### **15. Obrigações do Município de Penela**

15.1. O Município de Penela transmitirá a propriedade do prédio no estado em que o mesmo se encontrar à data da outorga da escritura de compra e venda.

15.2. Entregar a documentação relativa ao prédio objeto do presente procedimento no Cartório Notarial até ao 5º dia útil imediatamente anterior à celebração do contrato de compra e venda.

## **16. Legislação Aplicável**

Em caso de eventuais omissões, aplicar-se-á o disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e subsidiariamente no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação atual e demais legislação em vigor.

## **17. Dúvidas e Omissões**

Os casos omissos e dúvidas suscitadas na interpretação da presente Programa de Hasta Pública serão resolvidos pelo Presidente de Câmara Municipal durante o período da consulta do Processo, ou por quem por ele for designado para o efeito, e pela Comissão durante a Hasta Pública. Posteriormente, caberá à Câmara Municipal decidir sobre os casos omissos.

