

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA

N.º 1/2021

1. Objeto

Prédio rústico, inscrito na matriz predial sob o artigo número 389 e descrito na conservatória do Registo Predial de Paredes sob o número 1660/20050705, sito na Rua do Muro, lugar de Campos, freguesia de Vilela, concelho Paredes, confrontando a norte com António Coelho da Silva, a sul com Maria José Coelho Freire Barbosa, a nascente com Caminho Público e ao poente com António Coelho da Silva, composto por cultura e ramada, com área total de 1100 m2. O referido prédio rústico tem o ónus de servidões, cujas inscrições se encontram registadas pelas Ap. três de vinte e cinco de novembro de mil novecentos e sessenta e oito e a Ap. dois de quatro de outubro de mil novecentos e setenta e um.

2. Valor base de licitação

O valor base de licitação que é objeto do presente procedimento de hasta pública é €35.000,00 (trinta e cinco mil euros).

3. Impostos e outros encargos e despesas devidas

Ao valor da adjudicação acrescem todos os imposto, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura pública, nomeadamente, Imposto de Selo e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, honorários devidos pela escritura, que serão da responsabilidade do adjudicatário.

4. Comissão

O procedimento é conduzido por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:

- a. Presidente da Comissão: Célio Romeu Ferreira Martins.
- b. Primeiro Vogal Efetivo: António Carlos Pacheco da Silva.
- c. Segundo Vogal Efetivo: José Ferreira da Silva.

5. Divulgação do procedimento de hasta pública

A hasta pública deve ser publicitada, com antecedência mínima de 20 dias úteis, através de edital, publicado num jornal diário de âmbito regional, na página de internet da Junta de Freguesia de Vilela, bem como, na sede da Junta de Freguesia, que deve mencionar o seguinte:

- a. Identificação e localização do prédio;
- b. Preço base de licitação;
- c. Modalidade de pagamento admitida;
- d. Local, forma e data limite para apresentação de proposta;
- e. Elementos que devem integrar a proposta e documentos que a devem acompanhar;
- f. Local, data e hora da praça;
- g. Identificação da Junta de Freguesia, horário de funcionamento, morada, número de telefone, endereço de correio eletrónico;
- h. Impostos e outros encargos devidos;
- i. Indicação de outros elementos considerados relevantes.

6. Esclarecimentos

- 6.1.** Durante o período de apresentação de propostas, o processo encontrar-se-á acessível para consulta, todos os dias úteis, durante as horas de expediente, na secretaria da Junta de Freguesia de Vilela;
- 6.2.** As reclamações e pedidos de esclarecimentos, relativas às peças do presente procedimento, devem ser apresentadas, por carta, até metade do prazo para apresentação de propostas.

7. Apresentação de propostas

- 7.1.** O prazo de apresentação das propostas, pelos interessados é até às 18:00 horas do dia 27 de maio de 2021, ou seja, o dia anterior ao da realização da praça;
- 7.2.** As propostas devem ser entregues na secretaria da Junta de Freguesia de Vilela, sita na Rua da Junta de Freguesia, n.º 24, 4580-134, Vilela dentro do horário de expediente ou remeter via correio postal mediante carta registada, até à data e hora referida no artigo anterior;
- 7.3.** As propostas e os documentos que as acompanham, devem ser apresentados em invólucro fechado e lacrado, com identificação do proponente, e do prédio a que respeita (tal como estará identificado no edital);
- 7.4.** A proposta deve indicar um valor de aquisição do imóvel, igual ou superior ao valor base de licitação, e igualmente deve conter os seguintes documentos, sob pena de exclusão:
- a.** Indicação do nome, número de identificação fiscal, número do bilhete de identidade, estado civil e domicílio, no caso das pessoas singulares;
 - b.** Indicação da denominação social, número de pessoa coletiva, sede, objeto social, nome dos titulares dos órgãos sociais ou de outras pessoas com poderes para obrigar e certidão do registo comercial, válida e atualizada, no caso das pessoas coletivas;

c. Certidão comprovativa de que a situação tributária do proponente se encontra regularizada perante a Autoridade Tributária;

d. Certidão comprovativa de que a situação contributiva do proponente se encontra regularizada perante a Segurança Social;

7.5. Os envelopes que contém as propostas e os documentos serão abertos na praça, em sessão pública e a falta de indicação do preço determina a exclusão imediata do concorrente, que já não poderá participar na licitação;

7.6. A falta ou lapso na indicação dos elementos, assim como a falta de algum dos documentos poderá não determinar a exclusão do concorrente, desde que seja suprida e/ou retificada no decurso da praça e antes da adjudicação provisória.

8. Local, data e hora da praça

A hasta pública terá lugar na Junta de Freguesia de Vilela, sita na Rua da Junta de Freguesia, n.º 24, 4580-134, Vilela, no dia 28 de maio de 2021, pelas 19:00 horas, perante a comissão designada para o efeito.

9. Praça

9.1. A praça inicia-se com a explicação das condições gerais que regem a alienação por hasta pública, assim como dos eventuais esclarecimentos que, entretanto, tenham sido prestados. Seguem-se os seguintes atos:

- a. Leitura da lista das candidaturas apresentadas;
- b. Abertura dos envelopes com as propostas recebidas, e análise formal dos elementos e documentos apresentados;
- c. Leitura da lista de candidatos admitidos e excluídos e do valor das respetivas propostas;

- d.** Identificação dos candidatos e/ou procuradores presentes na praça e verificação dos respetivos poderes.

9.2. Só podem intervir na praça os concorrentes cujas propostas sejam admitidas ou os seus representantes, devidamente identificados e habilitados com poderes bastantes para o efeito, nomeadamente:

- a.** As pessoas singulares que intervêm em nome próprio deverão identificar-se mediante exibição do bilhete de identidade ou documento equivalente.;
- b.** As pessoas singulares podem-se fazer representar por procuradores, que neste caso terão de apresentar uma procuração, sob a forma escrita, da qual conste a indicação expressa dos poderes conferidos (poderes para intervir na hasta pública de alienação do imóvel devidamente identificado, designadamente para licitar e arrematar), o nome e o número do bilhete de identidade ou do documento e de identificação equivalente do representante e a assinatura do representado;
- c.** As pessoas coletivas podem-se fazer representar pelas pessoas com poderes para obrigar, identificadas como tal nos documentos juntos à proposta, que terão de exhibir o bilhete de identidade ou documentos equivalentes;
- d.** As pessoas coletivas podem-se também fazer representar por procuradores, que terão neste caso de apresentar uma procuração, sob forma escrita, da qual conste a expressa indicação dos poderes conferidos (poderes pra intervir na hasta pública de alienação do imóvel devidamente identificado para licitar e arrematar), o nome e o número do bilhete de identidade ou do documento equivalente do representante e a assinatura das pessoas que obrigam a representada, co indicação da qualidade em que o fazem;

9.3. Após o cumprimento das formalidades descritas no ponto anterior, dá-se início à licitação verbal que começa com o valor da proposta mais elevada, previamente apresentada em carta fechada, ou se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado;

- 9.4. O valor do lance mínimo é de €350,00 (trezentos e cinquenta euros), correspondente a 1% do preço base de licitação;
- 9.5. A licitação termina quando o presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto;
- 9.6. Em seguida, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, reabre-se nova licitação entre elas, nos termos do artigo 91.º número 4 do DL n.º 280/2007, de 07 de agosto;
- 9.7. Terminada a licitação, o imóvel é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado;
- 9.8. Não tendo havido lugar a licitação (por falta de comparência ou interesse dos concorrentes), o prédio é adjudicado ao concorrente que tiver apresentado a proposta do valor mais elevado, desde que seja igual ao superior ao valor base de licitação anunciado;
- 9.9. No final da praça, será elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório ou pelo seu procurador;
- 9.10. No decurso da praça, as reclamações apresentadas serão apreciadas decididas pela comissão, em prejuízo da possibilidade do recurso aos meios legais de impugnação graciosa e contenciosa;

10. Causas de exclusão

- 10.1. Constituem causas de exclusão do proponente ao procedimento de hasta pública, as seguintes situações:
- a. A falta de apresentação de qualquer um dos documentos exigidos no ponto 7 do presente procedimento de hasta pública;
 - b. A falta de apresentação da proposta até à data limite fixada no ponto 7.1.;
 - c. A existência de dívidas à Autoridade Tributária ou Segurança Social;

10.2. Constituem causas de exclusão das propostas ao procedimento de hasta pública, as seguintes situações:

- a. A não observação do disposto nos artigos do ponto 7 do presente procedimento;
- b. A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das condições gerais estipuladas para este procedimento;
- c. A apresentação de valor inferior ao valor base de licitação;

11. Adjudicação provisória e pagamento

- 11.1.** Terminada a licitação, a Comissão adjudica provisoriamente o prédio rústico a quem tiver oferecido o preço mais elevado;
- 11.2.** O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 10% calculado sobre o valor de arrematação ou da adjudicação provisória, que corresponderá a princípio de pagamento;
- 11.3.** A Junta de Freguesia emitirá documento de quitação da quantia entregue a título de pagamento inicial;
- 11.4.** O pagamento integral do montante remanescente pagos aquando da adjudicação provisória será pago a pronto no ato de celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel.

12. Adjudicação definitiva e escritura pública

- 12.1.** A decisão de adjudicação definitiva compete ao Presidente da Junta de Freguesia de Vilela;
- 12.2.** A alienação será formalizada por escritura pública de compra e venda, a outorgar em cartório notarial escolhido pela Junta de Freguesia de Vilela;

- 12.3. O adjudicatário deve apresentar os documentos de identificação que se verifique necessários para a elaboração da escritura pública, no prazo de 10 dias a contar da notificação para o efeito;
- 12.4. A escritura pública será outorgada no prazo de 30 dias úteis após apresentação dos documentos devidos, sendo o adjudicatário notificado do dia, hora e local, por qualquer meio (telefónico, e-mail, carta registada), com antecedência de oito dias;
- 12.5. Os encargos de natureza fiscal e outros, inerentes ao contrato de compra e venda, designadamente o imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis e o Imposto Selo, são da responsabilidade do adquirente, sem prejuízo de eventuais isenções legais a que haja lugar;

13. Incumprimento

- 13.1. O não incumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstas nas presentes condições gerais, designadamente, a não apresentação dos documentos devidos, por motivo imputável a este, implica a não adjudicação definitiva do imóvel, bem como a perda das importâncias já entregues, assim como a obrigação de indemnizar a Junta de Freguesia pelos prejuízos daí decorrentes.
- 13.2. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados pelo adjudicatário implica exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, no caso do imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo para a junta as quantias já entregues, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal;
- 13.3. Verificando-se a situação prevista nos números anteriores, ou quando ou outra causa não haja lugar a competente adjudicação, o imóvel pode ser adjudicado ao concorrente que apresentou a proposta ou lance de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.

14. Falsas declarações ou fundado indício de conluio entre os proponentes

A prestação de falsas declarações ou 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 ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos a realizar pela Junta de Freguesia de Vilela, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

15. Aquisição por negociação direta

Quando a hasta pública tenha ficado deserta ou não tenha havido lugar a adjudicação definitiva por facto imputável ao concorrente ou por qualquer motivo não tenha sido realizada a respetiva escritura de compra e venda, poderá o prédio rústico ser alienado sem recurso a nova hasta pública, por negociação direta com eventuais interessados na compra, após despacho do presidente da Junta de Freguesia a ser tomada nesse sentido e que definirá as regras a observar.

16. Legislação aplicável

No caso de eventuais omissões aplicar-se-á o disposto na Lei n.º 73/2013, de 12 de setembro, no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e no Código dos Contratos Públicos, na redação atual e demais legislação em vigor.

APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

_____,
_____,¹depois de ter tomado conhecimento do objeto de hasta pública de alienação do prédio rústico, sito em Campos, freguesia de Vilela, do concelho Paredes, a que se refere o edital datado de x de x de 2021, de harmonia com a legislação aplicável, propõe o montante de _____, _____€ (_____²), para aquisição do prédio rústico, sob o artigo matricial número 389 e descrito na conservatória do Registo Predial de Paredes sob o número 1660/20050705, sito em Campos, freguesia de Vilela, do concelho Paredes, confrontando do norte com António Coelho da Silva, do sul com Maria José Coelho Freire Barbosa, do nascente com Caminho Público e do poente com António Coelho da Silva, composto por cultura e ramada, com área total de 1100 m2.

Assinatura³

¹ Identificação do proponente ou do seu representante legal, com indicação do nome, estado civil, profissão e residência ou firma e sede.

² Valor expresso por extenso.

³ Assinatura do proponente singular ou do representante legal do mesmo.