

Procedimento Hasta Pública – Alienação Estalagem S. Miguel

Nos termos do artigo 12º da Norma de Controlo Interno de Inventário e Cadastro do Património Municipal, que integra o PGGRO – Plano Global de Gestão de Riscos Organizacionais, do Município de Oliveira de Azeméis, a alienação dos imóveis objeto deste concurso e procedimento adotado para a escolha dos adjudicatários, seguirá, as disposições resultantes da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro e posteriores alterações, bem como os trâmites do procedimento seguido para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, com as devidas adaptações, previsto nos artigos 86º e seguintes do Decreto-Lei nº280/2007, de 7 de agosto e posteriores alterações (Hasta Pública).

Cláusula 1ª

Objeto da Hasta Pública

1. O presente procedimento de Hasta Pública prévio, tem por objeto a alienação do imóvel designado por “Estalagem S. Miguel”, composto por dois prédios, a saber:

Prédio composto por dois pisos destinado a serviços de hotelaria, tendo no primeiro piso zona de serviços com dois quartos, refeitório, sanitários, balneários, cozinha, despensa, armazém, garrafeira, lavandaria, rouparia, zona de máquinas, e zona de estar com hall de receção, vestiário, telefone, sanitários, quarto e sanitário para rececionista, bar, sala de estar, sala de jantar, quarto com banho privativo, no segundo piso com catorze quartos com banho privativo, duas copas, quarto para criada, inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-UL, Macinhata da Seixa, Madail e UL sob Artigo U-6378, com a área de 2.850 m² e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 2464/030703, da mesma União de Freguesias, sito no Parque de La Salette, no Lugar de Cidacos, em Oliveira de Azeméis.

Prédio composto por terreno para construção, inscrito na matriz 7170, da União de Freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-UL, Macinhata da Seixa, Madail e UL, com a área de 2.328 m² e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 4294/20190521, da mesma União de Freguesias, sito no Parque de La Salette, no Lugar de Cidacos, em Oliveira de Azeméis.

2. A alienação deste Imóvel, implicará obrigatoriamente a alienação simultânea dos dois prédios acima referenciados, não sendo possível a sua venda individualmente, e a sua cindibilidade e dissociação do empreendimento turístico a reconstruir, a reabilitar e/ou ampliar.

Cláusula 2ª

Valor base de licitação

1. O valor base para a venda do Imóvel objeto da hasta pública, é de um milhão, seiscentos e cinquenta mil euros (1.650.000,00 €).
2. Para efeitos das obrigações fiscais ou outras, e em face da existência de dois prédios associados a este Imóvel, o produto da venda será repartido da seguinte forma, o prédio “A” – Artigo - U 6378 em 75%, e o prédio “B” – Artigo - U 7170 em 25%.

Cláusula 3ª

Comissão da hasta pública

O procedimento é conduzido por uma comissão composta por três (3) elementos efetivos, um dos quais presidirá, e respetivos suplentes, designados por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis.

Cláusula 4ª

Elementos disponíveis e esclarecimentos

1. Desde a data de publicação do respetivo Edital até ao dia útil anterior ao da realização da Praça, encontram-se disponíveis, para consulta dos/as interessados/as, as peças do presente procedimento, constituídos pelo Edital, pelo Programa e Condições Gerais, pela Planta do Imóvel, pela Planta de Localização, na página oficial da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, em www.cm-oaz.pt, ou em alternativa, junto do serviço de Património, instalado no edifício do “Antigo Colégio”, sito na Rua António Alegria, N.º 184, em Oliveira de Azeméis.
2. Os/As interessados/as poderão requerer cópia das peças do presente procedimento, estando a emissão das mesmas sujeitas ao pagamento dos valores devidos, calculados de acordo com o previsto no regulamento de taxas e licenças do Município e tabela de taxas e licenças.
3. Qualquer pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 20º dia útil a contar da data de publicação do anúncio, através de carta dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, identificando-se o assunto “Hasta Pública - Alienação Estalagem S. Miguel”, devendo a comissão dar resposta, no prazo de 20 dias úteis.

4. No dia da realização do ato público, a requerimento dos/as interessados/as, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da comissão, aos restantes interessados/as.

5. Podem ainda os/as interessados/as solicitar marcação de visita ao imóvel até ao dia 21 de Fevereiro de 2020, sempre com uma antecedência mínima de 2 dias, através do telefone 256600618, decorrendo tal visita em termos a determinar pelos serviços do Município de Oliveira de Azeméis e sempre em dias e horário normal de funcionamento dos serviços camarários.

Cláusula 5ª

Obrigações do Município

O Município de Oliveira de Azeméis obriga-se a entregar o Imóvel no estado de conservação em que se encontrar à data da escritura de compra e venda, desocupado de pessoas e bens e livre de quaisquer ónus ou encargos, não podendo o/a adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração da escritura de compra e venda.

Cláusula 6ª

Obrigações do adjudicatário/a

1. O/A Adjudicatário/a obriga-se a dar ao Imóvel a utilização efetiva de empreendimento turístico, com a classificação de “Hotel”, dentro das obrigações e condições da categoria mínima de 4 estrelas, nos termos do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

2. Ficam a cargo do/a Adjudicatário/a realização das obras de reconstrução/requalificação/ampliação do imóvel, necessárias à sua utilização nos termos definidos no número anterior.

3. No âmbito da realização das obras de reconstrução/requalificação/ampliação do imóvel fica o/a Adjudicatário/a obrigado/a a:

- a) Cumprir as disposições legais e regulamentares aplicáveis à operação urbanística a realizar;
- b) Cumprir as condicionantes específicas à edificabilidade mencionadas na cláusula seguinte.
- c) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para a execução das obras de reconstrução/requalificação/ampliação do edifício;
- d) Suportar todos os riscos relacionados com a obtenção de licenças, autorizações, aceitação de comunicações prévias ou outras permissões administrativas e a

obtenção de pareceres, que sejam necessários para a realização das operações urbanísticas e obtenção de autorização de utilização, bem como, para a abertura ao público, a exploração e obtenção da classificação;

- e) Obter o alvará de licença de construção necessário à realização das obras, no prazo de 90 (noventa) dias contados desde a data da adjudicação definitiva do imóvel;
- f) Concluir as obras de reconstrução/requalificação/ampliação do imóvel no prazo de 912 (novecentos e doze) dias contados desde a data da adjudicação definitiva do imóvel;

4. O/A adjudicatário/a obriga-se a abrir o estabelecimento ao público, devidamente licenciado para o efeito, no prazo de 1.095 (mil e noventa e cinco) dias contados desde a data da adjudicação definitiva do imóvel.

Cláusula 7ª

Condicionantes específicas à edificabilidade

1. É admissível a reconstrução e ampliação da área de implantação e da volumetria do Edifício da Estalagem, desde que:

- a) Se enquadre harmoniosamente na arquitetura do imóvel e na sua envolvente;
- b) Cumpra as condicionantes existentes a nível legal e territorial, devendo, nomeadamente, cumprir todas as condicionantes definidas no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira de Azeméis;
- c) A cêrcea do edifício não seja aumentada;

Cláusula 8ª

Incumprimento e resolução do contrato

1. Considerar-se-á incumprimento definitivo do contrato, com faculdade de imediata resolução do mesmo, quando:

- a) Não se verifique o cumprimento, pelo/a Adjudicatário/a, dos prazos para, obtenção de alvará de licença de construção, conclusão das obras ou para abertura do estabelecimento ao público, estipulados, nas alíneas e) e f) do nº 2 e no nº 3 da clausula 6ª, respetivamente;
- b) O Imóvel não seja utilizado/explorado como empreendimento hoteleiro de, no mínimo 4 (quatro) estrelas;

2. A resolução do Contrato não preclude o direito do Município vir a ser ressarcido pelos prejuízos que lhe advenham da conduta do/a Adjudicatário/a e dessa resolução.

3. A resolução do contrato é comunicada mediante ofício registado com aviso de receção e produz efeitos na data de receção do mesmo.

Cláusula 9ª

Reversão

1. A resolução do Contrato confere o direito à reversão do imóvel para a propriedade do Município de Oliveira de Azeméis no estado em que o mesmo se encontrar, sem que tal reversão confira ao/à Adjudicatário/a qualquer direito indemnizatório.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a resolução do Contrato implica a perda total das benfeitorias que possam existir à data da resolução do Contrato, sem direito a indemnização para o/a Adjudicatário/a, e sem que este/a possa invocar direito de retenção decorrente das benfeitorias realizadas.

Cláusula 10ª

Sanção pecuniária compulsória

Sem prejuízo da indemnização a que houver lugar, em caso de resolução do contrato, o Município pode exigir do/a Adjudicatário/a o pagamento da quantia de mil e quinhentos euros (1.500,00 €) por cada semana de atraso na restituição definitiva do imóvel.

Cláusula 11ª

Direitos de preferência

1. O Município reserva-se o exercício do direito de preferência no caso de o/a adquirente pretender vender o imóvel.

2. A manifestação de preferência será exercida no prazo de 20 dias úteis a contar da receção da comunicação do projeto da venda e das cláusulas do respetivo contrato.

Cláusula 12ª

Apresentação de propostas

1. Os/As interessados/as na aquisição do imóvel deverão proceder à entrega de proposta em carta fechada.

2. A proposta deve ser encerrada em envelope opaco e fechado, indicando o nome ou a denominação social do proponente e a designação “Proposta - Hasta Pública - Alienação Estalagem S. Miguel”.

3. O sobrescrito do ponto anterior deverá estar dentro de um outro envelope dirigido ao Presidente da Câmara Municipal e endereçado ao serviço – Divisão Municipal de Contabilidade e Património da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, sita no Edifício do “Antigo Colégio”, à Rua António Alegria, n.º 184, 3720-234 Oliveira de Azeméis, até às 17 horas do dia 28 de Fevereiro de 2020.
4. As propostas podem ser entregues pessoalmente, ou enviadas por correio, sob registo e com aviso de receção, de modo a serem recebidas no serviço indicado, até essa hora e dia, sob pena de exclusão nos termos e condições do procedimento.
5. As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respetiva ordem de receção.
6. Todos/as os/as concorrentes ficam obrigados/as a manter os valores das suas licitações e propostas, pelo prazo de noventa dias seguidos, a contar do ato público.
7. O critério de adjudicação é o do maior valor apresentado, decorridas as fases negociais previstas no presente procedimento.
8. No caso de nas propostas apresentadas haver uma coincidência de valores e na hasta pública não existirem licitações, a adjudicação será feita à proposta apresentada em primeiro lugar.
9. As propostas deverão ser entregues de acordo com o Anexo I.

Cláusula 13ª

Data e local da hasta pública

A Hasta Pública realizar-se-á na Sala de Reuniões do Edifício do “Antigo Colégio”, sito na Rua António Alegria, N.º 184, 3720-234 Oliveira de Azeméis, no dia 03 de Março de 2020, pelas 15 horas.

Cláusula 14ª

Intervenientes e idoneidade

1. À Hasta Pública podem apenas assistir os/as interessados/as que tenham apresentado propostas em carta fechada, iguais ou superiores ao valor base de licitação.
2. As pessoas singulares que intervêm em nome próprio deverão identificar-se mediante a exibição do seu Bilhete de Identidade, Cartão de Cidadão ou documento equivalente.

3. No caso de pessoas coletivas, os/as respetivos/as representantes devem vir munidos/as de instrumentos que lhe confirmam poderes bastantes para o ato, sob pena de constituir causa de não admissibilidade de arrematação (ata com poderes para este ato público, procuração, cartão de cidadão, certidão permanente, etc).

Cláusula 15ª

Licitação Verbal

1. A hasta pública inicia-se quando o/a Presidente da Comissão declara aberta a sessão, procedendo à identificação da mesma, com leitura e explicação das condições que a regem.
2. Segue-se a identificação dos/as concorrentes e/ou dos seus/suas representantes.
3. Segue-se a abertura das propostas recebidas.
4. Após a abertura das propostas recebidas, proceder-se-á à licitação, a partir do valor da proposta mais elevada, sendo as respetivas licitações efetuadas de forma verbal, entre os participantes presentes, sendo admitidos lanços mínimos de cinquenta mil euros (50.000,00 €).
5. A licitação termina quando o/a presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
6. O critério de adjudicação é o do maior valor apresentado decorridas as fases negociais previstas no presente procedimento.

Cláusula 16ª

Adjudicação Provisória

1. Terminada a licitação, a comissão adjudicará provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o valor mais elevado.
2. No final da praça, é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo/a adjudicatário/a provisório/a, se estiver presente, ou por quem o/a represente.
3. O/A adjudicatário/a provisório/a encontra-se obrigado/a, nos termos e prazos legais aplicáveis, a proceder, após a arrematação, à liquidação dos impostos inerentes, nomeadamente, do IMT – Imposto Municipal Sobre Transmissões de Imóveis e do IS – Imposto de Selo, e dos demais impostos devidos por lei, ficando a adjudicação definitiva condicionada ao cumprimento das suas obrigações tributárias respeitantes à transmissão em causa.
4. O/A adjudicatário/a provisório/a é responsável por assumir o pagamento de todas as despesas necessárias à celebração da escritura de compra e venda.

5. O/A adjudicatário/a provisório/a ou o terceiro a quem este contratou, deverá fornecer as certidões de não dívida à Autoridade Tributária e à Segurança Social, e comprovar que tem as situações contributivas regularizadas, e demais obrigações que à data sejam aplicáveis, no prazo de 10 dias úteis a contar da data de adjudicação provisória.

Cláusula 17ª

Adjudicação Definitiva

A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação compete ao Órgão Executivo do Município de Oliveira de Azeméis, devendo dela ser notificado/a o/a interessado/a, no prazo de 10 dias úteis, a contar da apresentação dos documentos comprovativos da liquidação do IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, do Imposto de Selo e dos demais impostos ou obrigações devidos por lei.

Cláusula 18ª

Pagamento

1. Os montantes a pagar a título de adjudicação provisória ou definitiva do imóvel, podem ser pagos através de cheque bancário, ou visado, ou transferência bancária, junto dos serviços de tesouraria da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis
2. O/A adjudicatário/a provisório/a deve, de imediato, prestar caução no valor de 10% do preço global da licitação, que funcionará como sinal.
3. O pagamento do valor remanescente da proposta adjudicada (90%) será efetuado da seguinte forma:

a) 65% desse valor, no dia outorga da escritura definitiva de compra e venda, que deverá ser realizada no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data de adjudicação definitiva do imóvel;

b) 25% desse valor, no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados da data da outorga da escritura definitiva de compra e venda, do qual terá que prestar garantia bancária à primeira solicitação, a favor do Município de Oliveira de Azeméis, no dia da escritura definitiva de compra e venda;

§ No caso de não prestação de garantia bancária à primeira solicitação, a favor do Município de Oliveira de Azeméis, nos termos definidos na alínea b) que antecede, o valor remanescente da proposta adjudicada (90%) será integralmente pago no dia da escritura definitiva de compra e venda;

4. O incumprimento pelo/a adjudicatário/a das suas obrigações, nos prazos acima estabelecidos, implica a perda de quaisquer direitos adquiridos sobre o imóvel, bem como das importâncias já entregues.

Cláusula 19ª

Não adjudicação

1. Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a. Erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel;
- b. A prestação de falsas declarações;
- c. A falsificação de documentos apresentados;
- d. O indício de conluio entre os/as interessados/as;
- e. Não apresentação dos documentos comprovativos da liquidação do IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei, no prazo de 30 dias úteis a contar da adjudicação provisória;
- f. A desistência;

2. A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao/à adjudicatário/a provisório/a, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

3. No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o/a adjudicatário/a prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal, perdendo, a favor do Município de Oliveira de Azeméis, as importâncias já entregues.

4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao/à interessado/a, pode o imóvel ser adjudicado ao/à interessado/a que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

5. No caso de não se verificar a alienação do imóvel ao primeiro adjudicatário definitivo, a Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis poderá notificar o/a licitante seguinte para que no prazo de 10 dias úteis proceda ao pagamento de 25% do valor por si licitado, valendo esta licitação como o novo valor de adjudicação, aplicando-se tudo o previsto nos artigos anteriores, quanto à celebração da escritura de compra e venda.

6. O disposto no número anterior é aplicável até que sejam notificados todos/as os/as licitantes.

7. Não haverá lugar à restituição do valor das quantias pagas, no caso de a escritura de compra e venda não se realizar no prazo previsto, por motivo imputável ao/à adjudicatário/a, ou desistência por parte do/a mesmo/a, considerando-se, nestes casos, caducada a adjudicação provisória efetuada.

8. No caso de o Município, sem causa justificativa, não proceder à adjudicação definitiva, pode o/a interessado/a eximir-se da obrigação da aquisição, tendo direito ao reembolso, em singelo, das quantias entregues.

9. Reserva-se à Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis o direito de não adjudicar o imóvel, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for.

10. Caso a hasta pública tenha ficado deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva ou esta seja anulada por motivos não imputáveis à Câmara Municipal, poderá esta proceder à alienação do Imóvel por ajuste direto (conforme previsto na alínea c), do número 2 do artigo 81º do Decreto de Lei 280/2007 e posteriores alterações).

Oliveira de Azeméis 04 de Novembro de 2019

ANEXO I – MODELO DE PROPOSTA

Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis

A pessoa/firma abaixo identificada:

Nome: _____

Morada/Sede: _____

Contacto: _____ E-mail: _____

Estado Civil: _____ Naturalidade: _____

Idade: _____

Atividade profissional/CAE

Localização da atividade profissional:

NIF – Pessoas Singulares

NPC – Pessoas Coletivas

_____, portador do Bilhete de
Identidade/Cartão de Cidadão número _____, emitido em __/__/____,
pelo arquivo de Identificação de _____, válido até __/__/____.

Vem requerer a V. Ex^ª, a admissão da proposta de compra da Estalagem S. Miguel, sita
no Parque de La Salette, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo ----, e descrita na
Conservatória do Registo Predial sob o número -----, em Oliveira de Azeméis.

Proposta:

Valor da Proposta (€)	Valor da Proposta por Extenso

Pede Deferimento,

Oliveira de Azeméis, ____ de _____ de _____

Nome: _____

Assinatura: _____