

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE 7 LOTES DE TERRENO, SITOS NO LOTEAMENTO DA NOVA AZEDA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal é proprietário de 7 lotes de terreno para construção, integrados em domínio privado municipal, sitos no Loteamento Municipal da Nova Azeda, na freguesia de São Sebastião, perspetivados para construção de um total de 168 fogos (24 fogos por lote), para reforço da Habitação a Custos Controlados (HCC) em Setúbal.

Os prédios em questão encontram-se desocupados, cujo terreno se localiza em áreas habitacionais ou de terciário. Não se encontram afetos a qualquer uso ou serviço municipal, não sendo a respetiva propriedade necessária à prossecução de fins de interesse público.

Mais considerando a Câmara Municipal de Setúbal que, tendo em vista a boa administração do património municipal, a manutenção destes imóveis em sua propriedade não é conveniente, devendo promover a respetiva alienação;

Compete à Assembleia Municipal autorizar a Câmara Municipal de Setúbal a alienar bens imóveis, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atentando ainda o presente procedimento o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º, articulado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º, ambas da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro; e

Na reunião pública ordinária, realizada em 20/09/2023, a Câmara Municipal de Setúbal deliberou realizar o procedimento de hasta pública, para alienação dos imóveis antes referidos, fixando os seguintes parâmetros e valores base respetivos, para a licitação dos mesmos, os constantes no quadro do nº1 do Artº I do Programa e Condições Gerais infra.

O valor base de licitação é €2254 000 (Dois milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil euros), correspondente ao resultado das respetivas avaliações, tendo em linha de conta o facto de os lotes não serem dotados de infraestruturas, as quais deverão ser efetuadas pelo adjudicatário, sem prejuízo da devida compensação a operar.

PROGRAMA E CONDIÇÕES GERAIS

Artigo I.

1. A presente Hasta Pública, em conformidade com o Presente Programa, terá lugar no dia 21/03/2024, pelas 10h30 horas, e decorrerá na Sala de Sessões do edifício dos Paços do Município de Setúbal, perante a comissão para este fim nomeado, cujo objeto é a alienação do conjunto de 7 lotes de terreno para construção, sitos no Loteamento da Nova Azeda, na freguesia de São Sebastião, destinados a edifícios habitacionais de Habitação a Custos Controlados, com as seguintes características:

LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE
PARÂMETROS	1	2	3	4	5	6	11
DESCRIÇÃO PREDIAL (SÃO SEBASTIÃO)	9554	9555	9556	9557	9558	9559	9563
ARTIGO MATRICIAL (SÃO SEBASTIÃO)	18684	18685	18686	18687	18688	18689	18692
ÁREA DO LOTE (M ²)	435	435	435	435	435	435	435
VALOR BASE DE LICITAÇÃO	€2254 000,00						

2. Os lotes serão alienados não dotados de infraestruturas, devolutos e livres de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontram, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.
3. A aquisição dos referidos lotes implica a obrigatoriedade, por parte do adjudicatário, de neles construir os edifícios habitacionais de Habitação de Custos Controlados, a submeter ao regime especial previsto

para os Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH), através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), ao abrigo do Decreto-Lei n.º165/93 de 7 de maio ou em qualquer outra Instituição de crédito autorizada para o efeito, de acordo com o Decreto-Lei n.º 150-A/91 de 22 de abril e demais legislação aplicável.

4. Os lotes em causa destinam-se à construção de empreendimento de Habitação de Custos Controlados de edifícios habitacionais (168 fogos), devendo o adjudicatário ter em consideração que nos projetos de edifícios devem ser respeitados os regulamentos em vigor, nomeadamente as Recomendações Técnicas para Habitação Social, não podendo ainda ser ultrapassados os parâmetros definidos na Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019 de 16 de abril.
5. As construções a implantar nos lotes a alienar pelo Município, objeto deste procedimento, devem obedecer aos parâmetros definidos para o Loteamento Municipal da Nova Azeda, às Peças do Procedimento.
6. Os lotes colocados a hasta pública serão alienados, em regime de propriedade plena, ao adjudicatário, através de escritura a celebrar com o Município de Setúbal.
7. O prazo para construção dos edifícios é de 48 meses, a contar da data da assinatura da escritura.
8. Os fogos a construir nos lotes, objeto do presente Contrato, serão alienados pelo adjudicatário, ao abrigo do disposto na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, obrigatoriamente a pessoas indicadas pelo Município de Setúbal.
9. Fica o adquirente sujeito ao ónus de prestar caução pela boa execução, e em prazo, das infraestruturas. Essa caução deverá ser prestada através de garantia bancária “on first demand”, até à celebração do contrato de venda dos lotes, nos termos previstos na hasta pública, sendo o seu valor de €1151 048, 28 (Um Milhão Cento e Cinquenta e Um Mil e Quarenta e Oito euro e Vinte e Oito cêntimos), pelo prazo de 18 meses, ficando a libertação da caução condicionada à receção provisória das obras de urbanização, nos termos do Regime Jurídico Da Urbanização E Edificação (RJUE).
10. O preço dos lotes será pago da seguinte forma:

- a) €1151 048,28 (Um Milhão Cento e Cinquenta e Um Mil e Quarenta e Oito euro e Vinte e Oito cêntimos), através da execução das obras de urbanização do loteamento, de acordo com os Termos de execução das infraestruturas em anexo, os quais fazem parte integrante das peças deste procedimento; e
- b) Remanescente pago em dinheiro.

11. A adjudicação é feita segundo o critério do mais elevado preço proposto.

12. O adjudicatário terá de proceder à execução das obras em cumprimento do Código dos Contratos Públicos (CCP).

13. A comissão que dirigirá a hasta pública é constituída pelos seguintes elementos:

a) Membros efetivos

Presidente – Paulo Jorge Simões Hortênsio (DAF)

1.º Vogal efetivo – Joaquim Branco (GAGEF)

2.º Vogal efetivo – Helena Moreira (SERGEP)

b) Membros suplentes

Vogal Suplente – Ana Catarina Rodrigues (SERGEP)

Vogal Suplente – Clemente Rodrigues (GAGEF)

14. Os membros suplentes da comissão substituirão, nas faltas e impedimentos, os membros efetivos, sendo que o presidente será substituído pelo 1.º vogal efetivo.

Artigo II.

- 1. Desde a data de publicação do respetivo edital até ao dia útil anterior ao da realização da praça, encontram-se patentes, para consulta pelos interessados, as peças do presente procedimento, constituídas pelo Edital, pelo Programa de Procedimento e Condições Gerais, os Termos de execução das infraestruturas pelo adquirente, planta dos prédios e pela planta de localização, na página oficial

da Câmara Municipal de Setúbal, em www.mun-setubal.pt ou, em alternativa, junto do Serviço de Gestão Patrimonial, instalado no edifício dos Paços do Município, em Praça de Bocage, Setúbal, dentro do horário das 9h30 às 16h30.

2. Os interessados 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 Outras Receitas do Município de Setúbal e respetiva Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais em vigor.
3. Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 9.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado ao atendimento@mun-setubal.pt, ou por carta, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, identificando-se o assunto, devendo a comissão dar a devida resposta, no prazo de 5 dias úteis.
4. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da comissão, aos restantes interessados.
5. Podem ainda os interessados solicitar marcação de visita aos imóveis, com a antecedência mínima de 2 dias úteis, através do telefone n.º265541619 ou através de correio eletrónico endereçado a servico.patrimonio@mun-setubal.pt, decorrendo tal visita em termos a determinar pelos serviços e sempre em dias e horário normal de funcionamento dos serviços, até ao 3º dia útil anterior à data da realização do ato público.

Artigo III.

1. À hasta pública pode assistir qualquer interessado e o público, em geral, podendo intervir na praça, concorrendo à arrematação, qualquer interessado e/ou preferentes, pessoas singulares, em nome próprio ou legalmente representadas, ou pessoas coletivas, através dos seus representantes legais, com poderes bastantes para o efeito.
2. Os eventuais preferentes deverão identificar-se antes do início da praça, com documentos comprovativos de tal condição.

Artigo IV.

A seleção do adjudicatário provisório será efetuada mediante licitação verbal, a realizar no próprio ato da hasta pública, nos termos especificados no presente programa de procedimento.

Artigo V.

1. Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar;
2. A licitação poderá ser feita pelos interessados que assim manifestem vontade em participar na praça, devendo previamente apresentar os respetivos documentos identificativos e comprovativos habilitantes, sob pena de constituir causa de não admissibilidade de arrematação.
3. Os interessados obrigam-se a prestar, relativamente a toda a documentação entregue, os esclarecimentos que a comissão considere necessários.

Artigo VI.

Poderão ser prestados todos os esclarecimentos sobre o presente procedimento e seu objeto, a todos os interessados, porém, uma vez iniciada a licitação, não serão dadas quaisquer explicações.

Artigo VII.

1. A praça inicia-se quando o presidente da comissão declarar aberta a hasta pública, procedendo à identificação da mesma, com leitura e explicação das condições que a regem, com prestação de eventuais esclarecimentos.
2. Segue-se de imediato a identificação dos interessados e/ou dos seus representantes, elaborando-se uma lista dos interessados admitidos, da qual fará leitura.
3. Seguidamente, haverá lugar a licitação a partir do valor base de licitação anunciado de 2254 000€ (Dois milhões, Duzentos e Cinquenta e Quatro mil euros), acrescido do valor mínimo de um lanço - €500 (Quinhentos euros).

4. O valor dos lanços oferecidos pelos interessados não poderá ser inferior a €500 (Quinhentos euros).
5. É dada por terminada a licitação quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
6. Em seguida, haverá lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de um preferente legal com igual direito, reabre-se nova licitação entre eles, nos termos do número anterior.
7. Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
8. Todos os interessados ficam obrigados a manter os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de noventa dias, a contar da data do ato público.

Artigo VIII.

1. Uma vez concluída a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente os imóveis a quem tenha oferecido o preço mais elevado, ou ao preferente que tiver exercido esse direito.
2. O adjudicatário provisório deve, no prazo máximo de 5 dias úteis após a data de realização do ato público, efetuar o pagamento de 5% do valor da adjudicação, junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Setúbal, importância que vale como sinal, e o valor restante será pago no ato da celebração da escritura de compra e venda.
3. Será admitido o pagamento integral do valor da adjudicação a pagar em dinheiro.
4. Os montantes a pagar a título da adjudicação dos imóveis a que se refere a presente hasta pública podem ser pagos em cheque bancário, transferência bancária ou por multibanco.
5. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.

6. O adjudicatário provisório poderá apresentar declaração de que pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias úteis, através de carta dirigida ao Presidente da Comissão.

Artigo IX.

No final da praça, é lavrado o respetivo auto de arrematação, no qual conste a identificação do adjudicatário provisório e o resultado final das licitações, sendo que deve o mesmo ser assinado pelos membros da comissão.

Artigo X.

1. O adjudicatário provisório, ou o terceiro para quem este contratou, deve comprovar que tem a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.
2. O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Setúbal.
3. O adjudicatário provisório encontra-se obrigado, nos termos e prazos legais aplicáveis, a proceder, após a arrematação, à liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei, ficando a adjudicação definitiva condicionada ao cumprimento das suas obrigações tributárias respeitantes à transmissão em causa.

Artigo XI.

A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete ao Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, devendo dela ser notificado o interessado, 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 devidos por lei.

Artigo XII.

O documento de notificação da adjudicação definitiva dos imóveis, com o auto de arrematação, constitui título bastante para o registo provisório de aquisição dos prédios, a favor do adjudicatário, junto da

Conservatória do Registo Predial, podendo, no entanto, a pedido do adquirente, o Município de Setúbal emitir declaração a autorizar tal registo provisório.

Artigo XIII.

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 dos imóveis;
 - b) A prestação de falsas declarações;
 - c) A falsificação de documentos apresentados;
 - d) O indício de conluio entre os interessados;
 - 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 a contar da adjudicação provisória;
 - f) A desistência.
2. A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva dos imóveis.
3. No caso de os imóveis já terem sido adjudicados definitivamente e se se apurar que o adjudicatário 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 Setúbal, as importâncias já entregues.
4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o respetivo imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

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

Artigo XIV.

1. A alienação será formalizada através de escritura pública de compra e venda, no prazo máximo de 90 dias seguidos, a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, efetuando-se em simultâneo o pagamento remanescente do valor de adjudicação.
2. 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 no número anterior por motivo imputável ao adjudicatário, ou desistência por parte do mesmo, considerando-se, nestes casos, caducada a adjudicação provisória efetuada.
3. Ficam à responsabilidade e encargo do adjudicatário definitivo as respetivas despesas e formalidades inerentes à apresentação de documentos e à referida escritura, devendo aquele entregar os respetivos comprovativos de conclusão do processo de formalização da transmissão a seu favor, junto do Serviço de Gestão Patrimonial, no prazo máximo de quinze dias após tal conclusão.

Artigo XV.

1. No caso de não se verificar a alienação dos imóveis ao primeiro adjudicatário definitivo, a Câmara Municipal de Setúbal poderá notificar o licitante seguinte para, querendo prestar pagamento de 5% do valor da última licitação por si apresentada, no prazo de 10 dias úteis, passando este referido valor a constituir novo valor de adjudicação, aplicando-se tudo o previsto nos artigos anteriores, quanto à celebração da escritura de compra e venda;
2. O disposto no número anterior é aplicável até que sejam notificados todos os licitantes.

Artigo XVI.

Reserva-se à Câmara Municipal de Setúbal o direito de não adjudicar os imóveis, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for.

Artigo XVII.

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 dos prédios por ajuste direto.

Artigo XVIII.

No presente procedimento serão observadas subsidiariamente as disposições decorrentes do presente programa e condições gerais, bem como da legislação aplicável em vigor, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.