

**Programa para alienação em hasta pública de 11 lotes de terreno, destinados à construção de habitações unifamiliares, sítios na Rua Alto do Viso, freguesia da Senhora da Hora**

**Artigo 1º**  
**Objeto**

1. Em cumprimento da deliberação da Assembleia Municipal de treze de março de dois mil e vinte e três, o Município de Matosinhos pretende alienar, por hasta pública, onze lotes de terreno identificados no Anexo I do presente procedimento, sítios na Rua do Alto do Viso – Urbanização dos Caolinos, na freguesia da Senhora da Hora, destinados à edificação de habitações unifamiliares.
2. O procedimento supra referido, será instruído mediante a apresentação de proposta em carta fechada seguida de hasta pública, pelo valor base indicado no Anexo I.
3. A praça terá lugar no Edifício dos Paços do Concelho, sito na Av. D. Afonso Henriques em Matosinhos, pelas 10:00H do dia útil imediatamente posterior ao término do prazo para entrega das propostas.
4. A entidade adjudicante é o Município de Matosinhos, NIPC 501305912, com sede nos Paços de Concelho, na Av. D. Afonso Henriques, em Matosinhos.

**Artigo 2º**  
**Anúncio**

1. O ato público de abertura de propostas e a hasta pública são publicitadas por edital afixado nos lugares de estilo, publicitado no site institucional do Município e num jornal diário de grande circulação a nível nacional.
2. O edital será também afixado na sede da União de Freguesias de S. Mamede de Infesta e Senhora da Hora.
3. O edital deverá conter os seguintes elementos:
  - a) A identificação e localização dos imóveis;
  - b) O valor base da licitação para cada um dos lotes a alienar;
  - c) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
  - d) As modalidades de pagamento admitidas;
  - e) O local e data limite para a apresentação de propostas;
  - f) O local, data e hora da realização da praça;
  - g) O serviço habilitado a prestar esclarecimentos,
  - h) A indicação do fim a que se destina a construção (edificação de habitações unifamiliares);
  - i) A indicação das condições de edificabilidade;
  - j) A indicação de outros elementos considerados relevantes;

### **Artigo 3º**

#### **Esclarecimentos**

Até ao termo do primeiro terço do prazo fixado para a apresentação de propostas, qualquer interessado pode solicitar, por escrito, à Divisão de Gestão Patrimonial, para o mail [gestão.patrimonial@cm-matosinhos.pt](mailto:gestão.patrimonial@cm-matosinhos.pt), os esclarecimentos que entender por necessários.

### **Artigo 4º**

#### **Designação da Comissão**

1. A abertura de propostas e hasta pública é dirigida por uma comissão composta por três membros efetivos, um dos quais presidirá, e dois suplentes.
2. Os membros da comissão são designados pela Presidente da Câmara, ou pelo seu substituto legal, devendo indicar quem preside.

### **Artigo 5º**

#### **Apresentação de propostas**

1. As propostas devem ser apresentadas para cada lote.
2. As propostas escritas serão apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo, o proponente e o número do lote a que respeite. Este sobrescrito é encerrado num segundo sobrescrito dirigido à Divisão de Gestão Patrimonial, com a indicação “PROPOSTA - Alienação em hasta pública de 11 lotes – Caolinos”
3. A proposta, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo II, 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.
4. As propostas a apresentar devem indicar um valor para arrematação do imóvel superior à base de licitação, devendo o valor ser indicado em algarismos e por extenso, sendo que, em caso de divergência, prevalece o valor por extenso.
5. A proposta será assinada pelo proponente, ou seu representante legal e, sempre que seja assinada por procurador, juntar-se-á procuração que confira a este último, poderes para o efeito.
6. As propostas escritas podem ser entregues pessoalmente na Loja do Município, contra recibo, até às 17 horas do dia útil anterior ao da realização da praça, ou enviadas por correio, sob registo, só sendo admitidas as que derem entrada no Município de Matosinhos até esse mesmo dia.
7. As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

## **Artigo 6º**

### **Documentos que acompanham as propostas**

As propostas deverão ser acompanhadas de fotocópia do cartão de identificação fiscal ou fotocópia do bilhete de identidade ou cartão de cidadão do proponente, se pessoa singular nacional ou, de documento de identificação equivalente, se pessoa singular estrangeira, ou fotocópia do cartão de identificação fiscal e certidão atualizada Conservatória do Registo Comercial ou código de certidão permanente, se pessoa coletiva nacional ou, documento equivalente, se pessoa coletiva estrangeira.

## **Artigo 7º**

### **Exclusão das propostas**

Serão excluídas as propostas que:

- a) Não contenham os documentos exigidos nos termos do artigo 6º;
- b) Sejam apresentadas com variantes;
- c) Não respeitem as normas do presente programa.

## **Artigo 8º**

### **Abertura de propostas e Hasta Pública**

1. Podem intervir na praça todos os interessados, incluindo os eventuais titulares de direitos de preferência, ou os seus representantes, devidamente identificados ou, no caso de pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar.
2. É obrigatória a presença no ato da hasta pública dos proponentes ou de seus representantes devidamente mandatados para o efeito, através de procuração.
3. A praça inicia-se com a abertura dos invólucros pela ordem da respetiva receção e à elaboração da lista dos proponentes admitidos e excluídos pela mesma ordem, para cada um dos lotes.
4. Em ato contínuo proceder-se-á à licitação de cada um dos lotes, com início no lote 1, a partir do valor da proposta mais elevada ou, em caso de empate, a partir da proposta que tiver sido apresentado mais cedo; se não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado acrescido do valor do lanço mínimo indicado no Anexo I para o lote correspondente.
5. A licitação de cada lote termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
6. De 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 n.º 1.
7. Se não existirem propostas escritas, os lotes de terreno podem ser adjudicados provisoriamente a quem, no ato da praça, fizer a melhor oferta de preço, nunca inferior à base de licitação acrescida de do lanço mínimo indicado no Anexo I.
8. Não será adjudicado mais do que um lote ao mesmo concorrente, a não ser que:
  - i) seja o único concorrente a apresentar proposta noutra(s) lote(s);  
ou, alternativamente

ii) o diferencial face à proposta ordenada em lugar subsequente seja superior a 5%, situação em que se admitirá adjudicar mais do que um lote ao mesmo concorrente.

### **Artigo 9º**

#### **Adjudicação Provisória**

1. Terminados os procedimentos previstos no artigo anterior, os lotes de terreno são adjudicados provisoriamente pela comissão, a quem tiver oferecido o preço 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.
4. O adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento, no dia da hasta pública, de 25 % do valor da arrematação, de acordo com o estipulado no artigo 9º.
5. O adjudicatário provisório deve comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias úteis, a contar da data da adjudicação provisória.
6. O prazo previsto no número anterior poderá, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pela Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos.
7. A falta de apresentação dos documentos a que se refere o n.º 5, por motivo imputável ao adjudicatário provisório implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

### **Artigo 10º**

#### **Adjudicação definitiva**

A decisão de adjudicação definitiva ou não adjudicação compete à Câmara Municipal de Matosinhos, sob proposta fundamentada da comissão, devendo dela ser(em) notificado(s) todos o(s) interessado(s), por carta registada, no prazo máximo de 30 dias seguidos a contar da data da adjudicação provisória, e publicitada no sítio do Município de Matosinhos.

### **Artigo 11º**

#### **Reclamações**

1. Das decisões de adjudicação cabe reclamação escrita para a entidade adjudicante, a interpor no prazo de cinco dias úteis contados da data de publicitação das mesmas.
2. Das decisões das reclamações serão os reclamantes notificados por carta registada.

### **Artigo 12º**

#### **Pagamento**

1. O pagamento do imóvel será efetuado da seguinte forma:
  - 25% no ato da adjudicação provisória;
  - 75% no ato da escritura.

2. O incumprimento pelo adjudicatário das condições previstas no presente programa implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.
3. O(s) lotes adquiridos na sequência deste procedimento não poderão ser objeto de alienação no prazo de 3 anos, ficando esta cláusula de inalienabilidade registada como ónus.

### **Artigo 13º**

#### **Causas de não adjudicação e condições resolutivas da adjudicação**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstas nas condições de alinação implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, revertendo o mesmo para o Município de Matosinhos livre de quaisquer ónus e encargos, com as benfeitorias nele existentes, bem como as importâncias já entregues.
2. O Município de Matosinhos reserva-se no direito de não adjudicar ou de anular a adjudicação do(s) imóvel(eis), caso haja fundados indícios de conluio entre os proponentes, exista erro relevante sobre a identificação do proponente ou do bem, ou outra causa justificativa, desde que fundamentada na lei.
3. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados, implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, perdendo a favor do Município de Matosinhos as quantias eventualmente já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.
4. Em ambos os casos referidos no número anterior, pode o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta, ou lanço, imediatamente inferior ao valor da arrematação, sendo o mesmo notificado para no prazo de 5 dias úteis proceder ao pagamento de 25% do valor da sua proposta.
5. Se esse interessado não responder no prazo concedido para efeitos de adjudicação, será o imóvel novamente posto em praça, nas condições ora estabelecidas.
6. Em qualquer dos casos previstos nos números 2 e 3, ficará o originário adjudicatário obrigado a repor a diferença negativa que eventualmente venha a verificar-se, entre a sua oferta e o preço obtido com o interessado subsequente, ou na nova praça, bem como ao pagamento de todos os prejuízos daí decorrentes.

### **Artigo 14º**

#### **Reabertura de procedimento por hasta pública**

1. Caso a primeira hasta pública tenha ficado deserta para algum(s) lote(s) ou não tenha havido lugar à adjudicação definitiva, ou esta tenha sido anulada nos termos do artigo anterior, o valor base da licitação da praça subsequente pode, por despacho do Presidente da Câmara Municipal ser reduzido sucessivamente em cada praça até 10 %, com o limite total de 80 % do valor apurado na avaliação efetuada pelo perito da lista oficial.
2. O órgão competente para aprovar o presente programa pode deliberar expressamente não permitir a redução acima referida.

### **Artigo 15º**

#### **Celebração da escritura**

1. Após notificação da adjudicação definitiva e apresentação dos documentos solicitados, a escritura de compra e venda será realizada no prazo máximo de 30 dias.
2. Serão da responsabilidade do adjudicatário todas as obrigações fiscais respeitantes à transmissão do bem, designadamente o pagamento dos impostos devidos, nomeadamente o Imposto Municipal de Transmissões Onerosas e Imposto de Selo, bem como as despesas inerentes ao pagamento do ato notarial e respetivo registo predial.
3. Se, devidamente notificado para a outorga da escritura de compra e venda, o adjudicatário não comparecer nem se fizer representar, o valor de 25% por este pago no dia da licitação, reverte imediatamente para o Município de Matosinhos.

### **Artigo 16º**

#### **Comunicação Prévia**

1. As construções a serem edificadas nos lotes de terreno a alienar, estão sujeitos ao procedimento de comunicação prévia ao Município e ao pagamento das taxas e licenças correspondentes.
2. A comunicação prévia deverá dar entrada nos serviços municipais no prazo máximo de um ano após a celebração da escritura, sob pena de reversão.

### **Artigo 17º**

#### **Dúvidas e Omissões**

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação do presente programa, são resolvidas pela Presidente da Câmara Municipal.

### **Artigo 18º**

#### **Legislação aplicável**

Em tudo o quanto não previsto, aplicam-se as disposições do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro

## ANEXO I

Nº LOTE	ÁREA (m2)	ÁREA CONSTRUÇÃO (m2)	OCUPAÇÃO SOLO (m2)	ARTIGO MATRICIAL URBANO <sup>(1)</sup> (União Freguesias S. M. Infesta e Srª da Hora)	DESCRIÇÃO PREDIAL (Senhora da Hora)	VALOR BASE	BASE LICITAÇÃO
91	232,5	225	112,5	6375	1720	116 570,00 €	1 200,00 €
96	348,75	225	112,5	6337	1725	174 850,00 €	1 800,00 €
97	232,5	225	112,5	6339	1726	116 570,00 €	1 200,00 €
98	232,5	225	112,5	6341	1727	116 570,00 €	1 200,00 €
99	232,5	225	112,5	6343	1728	116 570,00 €	1 200,00 €
100	348,75	225	112,5	6345	1729	174 850,00 €	1 800,00 €
101	348,75	225	112,5	6347	1730	174 850,00 €	1 800,00 €
102	232,5	225	112,5	6398	1731	116 570,00 €	1 200,00 €
103	232,5	225	112,5	6394	1732	116 570,00 €	1 200,00 €
104	232,5	225	112,5	6396	1733	116 570,00 €	1 200,00 €
105	348,75	225	112,5	6394	1734	174 850,00 €	1 800,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 022,50</b>	<b>2 475,00</b>	<b>1 237,50</b>			<b>1 515 390,00 €</b>	

(1) Foi comunicada à AT em novembro/2022 a correção de áreas dos lotes, encontrando-se ainda à presente data em fase de avaliação por parte daquela entidade

**ANEXO II**

MINUTA DE PROPOSTA A QUE SE REFERE O ARTIGO 5.º

Nome \_\_\_\_\_,  
representada por \_\_\_\_\_,  
morada/sede \_\_\_\_\_,  
telefone \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_,  
NIF/NIPC \_\_\_\_\_, depois de ter tomado conhecimento do objeto da Hasta  
Pública para a Alienação de 11 lotes de terreno, destinados à construção de habitações  
unifamiliares, sitos na Rua Alto do Viso, freguesia da Senhora da Hora, propõe para a alienação  
do lote \_\_\_\_\_, o valor de € \_\_\_\_\_ (indicar as importâncias por algarismos e por  
extenso).

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de 2023

\_\_\_\_\_  
(Assinatura do proponente/Representante legal da sociedade)