

Regulamento para a constituição de direito de superfície tendo por objeto a conclusão de obra implantada em terreno propriedade do Município de Matosinhos, sito na Rua Central do Seixo, em S. Mamede Infesta assim como a exploração e gestão do Centro de Bem Estar Social (CEBES)

**Artigo 1º
Procedimentos**

1. Em cumprimento da deliberação da Assembleia Municipal de 20 de julho de 2020, o Município de Matosinhos pretende constituir um direito de superfície pelo prazo de 50 anos contados a partir da data de outorga da escritura, prorrogável por acordo das partes até ao máximo de dois períodos subsequentes de 10 anos cada, tendo por objeto a conclusão de obra com a área bruta de 4.679 m², implantada em terreno do qual é dono e legítimo proprietário, com área de 3.789,89 m², sito na Rua Central do Seixo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o número 3458, da freguesia de S. Mamede de Infesta, e inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de S. Mamede Infesta e da Senhora da Hora, sob o artigo P9878, destinada à edificação, exploração e gestão de um centro de cuidados continuados (CEBES), que poderá ser complementado com outros cuidados de saúde, nos termos do artigo 10.º do presente regulamento.
2. O procedimento de concurso público, para a constituição do direito de superfície supra identificado, será instruído mediante a apresentação de proposta em carta fechada seguida de eventual hasta pública, pelo valor base de licitação de 61.192,53€ (valor da primeira renda superficiária anual).
3. O ato público de abertura de propostas e a eventual praça terão lugar no Edifício dos Paços do Concelho, sito na Av. D. Afonso Henriques em Matosinhos, sendo que o ato público terá início pelas 10:30h do dia útil imediatamente posterior ao término do prazo para entrega das propostas, e a eventual hasta pública no dia útil subsequente, também às 10:30h.

**Artigo 2º
Anúncio**

1. O ato público de abertura de propostas e a eventual hasta pública devem ser publicitados, com a antecedência mínima de 30 dias úteis, através de publicação de edital no Diário da República, no site institucional do Município e num jornal diário de grande circulação a nível nacional.
2. O edital será também afixado nos locais de estilo da Câmara Municipal de Matosinhos, bem 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 do imóvel;
 - b) O valor base da renda superficiária anual de licitação;
 - 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 do ato público de abertura de propostas e da eventual praça;
- g) O serviço habilitado a prestar esclarecimentos;
- h) A indicação do fim a que se destina a construção;
- i) Prazo para conclusão da obra;
- j) A indicação de outros elementos considerados relevantes.

**Artigo 3º
Dever de Informação**

A Divisão de Gestão Patrimonial no período que medeia entre a publicitação e o dia para apresentação de propostas, prestará as informações e os esclarecimentos a todos os interessados relativos ao presente procedimento.

**Artigo 4º
Designação da Comissão**

1. A abertura de propostas e eventual praça é dirigida por uma comissão composta por três membros efetivos e dois suplentes.
2. Os membros da comissão são designados pelo Presidente da Câmara.

**Artigo 5º
Apresentação de propostas**

1. As propostas escritas serão apresentadas em sobrescrito fechado, e deverão conter, sob pena de exclusão, além da indicação do valor proposto para a renda superficiária, identificação do imóvel a que respeita, estudo de viabilidade económico financeira e de implementação do projeto, identificação e assinatura do proponente, nome, morada ou sede, número de contribuinte de pessoa singular ou coletiva, número cartão de cidadão ou código de acesso à certidão permanente da empresa.
2. O sobrescrito mencionado no número anterior é encerrado num segundo sobrescrito dirigido à Divisão de Gestão Patrimonial com a indicação "Constituição de direito de superfície - Conclusão da obra, exploração e gestão do «Centro de Bem Estar Social», sito no Seixo - PROPOSTA".
3. As propostas devem indicar um valor de renda superficiária anual superior à base de licitação.
4. As propostas deverão ser redigidas em português e podem ser entregues pessoalmente até às 17:00 horas do dia útil anterior ao da realização do ato público de abertura, ou enviadas por correio, sob registo, só sendo admitidas as que derem entrada no Município de Matosinhos até esse mesmo dia.

5. As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

Artigo 6º **Abertura de propostas e critério de adjudicação**

1. O ato inicia-se com a abertura das propostas recebidas ordenando-se por ordem decrescente de valores apresentados.
2. O direito de superfície será constituído a favor do concorrente que apresentar proposta com o valor de renda superficiária anual mais elevado.
3. Se não houver lugar à apresentação de qualquer proposta escrita, ou caso se verifique o empate no valor das propostas classificadas em primeiro lugar, recorrer-se-á ao procedimento de hasta pública nos termos do artigo seguinte.

Artigo 7º **Hasta pública**

1. A hasta pública terá lugar às 10:30h do dia útil seguinte ao do ato de abertura de propostas.
2. Se na hasta pública estiverem presentes os concorrentes, ou seus representantes legais devidamente credenciados, cujas propostas foram classificadas em primeiro lugar, será aberta licitação entre eles.
3. No caso de comparecer apenas um concorrente, será adjudicado a este.
4. Caso não compareça nenhum dos concorrentes à sessão de licitação, será adjudicado provisoriamente à proposta classificada em segundo lugar.
5. O valor dos lanços mínimos é fixado pela comissão em montante não inferior a 1% do valor base da licitação.
6. A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
7. 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 n.º 5.

Artigo 8º **Adjudicação Provisória**

1. Terminados os procedimentos previstos nos artigos anteriores, a constituição do direito de superfície é adjudicada, provisoriamente, pela comissão.
2. No final do ato ou da praça, caso se tenha a ela recorrido, é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo superficiário provisório, se estiver presente.
3. Os concorrentes 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 superficiário provisório deve proceder ao pagamento, no dia do ato da abertura de propostas ou da eventual hasta pública, caso se tenha a ela recorrido, de 50% do valor da arrematação, de acordo com o estipulado no artigo 10º.
5. O superficiário provisório deve comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 5 dias úteis, a contar da data da adjudicação provisória.
6. O prazo previsto no número anterior poderá, a pedido, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo 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 superficiário provisório, implica a não adjudicação definitiva, a perda a favor do Município dos montantes já pagos, podendo ainda o Município adjudicar provisoriamente a constituição do direito de superfície sobre o imóvel ao licitante que tiver efetuado o lanço de montante imediatamente inferior.

Artigo 9º **Adjudicação definitiva**

A decisão de adjudicação definitiva ou não adjudicação compete à Câmara Municipal de Matosinhos, e será notificada ao interessado, por carta registada, com aviso de receção, no prazo máximo de 30 dias seguidos, a contar da data da adjudicação provisória.

Artigo 10º **Pagamento**

1. O valor do direito de superfície será pago da seguinte forma:
 - i. 50% do valor da renda superficiária anual arrematada no dia do ato da adjudicação provisória;
 - ii. 50% do valor da renda superficiária anual arrematada na celebração da escritura;
 - iii. o valor da renda superficiária anual arrematada, devidamente atualizada, até 30 dias após a data em que se completam os sucessivos anos após a celebração da escritura;
2. As rendas superficiárias anuais mencionadas em iii), do número anterior serão atualizadas anualmente por aplicação do índice de preços ao consumidor para o território continental com exclusão da habitação, vencendo-se a primeira atualização um ano após a celebração da escritura.
3. Em caso de mora no pagamento da renda, o Município de Matosinhos terá o direito de exigir o triplo do valor da renda em dívida, nos termos do artigo 1531.º do Código Civil, podendo este desde logo resolver o contrato, perdendo o adjudicatário todos os direitos eventualmente já adquiridos e revertendo para o Município as benfeitorias realizadas.

Artigo 11º **Causas de não adjudicação definitiva**

1. O Município de Matosinhos reserva-se no direito de não adjudicar definitivamente a constituição do direito de superfície, caso haja fundados indícios de conluio entre os concorrentes, exista erro relevante sobre a identificação do concorrente ou do bem, ou

- outra causa justificativa, desde que fundamentada na lei.
2. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados, implica a exclusão da proposta, bem como a anulação da adjudicação provisória, perdendo a favor da Câmara Municipal de Matosinhos as quantias eventualmente já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.
 3. Em ambos os casos referidos no número anterior, será o direito de superfície posto em praça, ficando o adjudicatário inicial obrigado a repor a diferença negativa que eventualmente venha a verificar-se, entre a sua oferta e a renda superficiária obtida na nova praça, bem como ao pagamento de todos os prejuízos daí decorrentes.

Artigo 12º **Escritura**

A escritura de constituição do direito de superfície será celebrada no prazo máximo de 30 dias seguidos após a adjudicação definitiva, e da mesma deverão constar as obrigações do superficiário previstas no artigo 15º e a forma de pagamento do valor do direito de superfície prevista no artigo 10º.

Artigo 13º **Anulação da adjudicação definitiva**

No caso do direito de superfície já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, ou caso a escritura não se celebre no prazo estabelecido no artigo 12.º por facto que lhe seja imputável, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil ou criminal, aplicando-se igualmente a parte final do n.º 3 do artigo 11º.

Artigo 14º **Reabertura de procedimento por hasta pública**

Caso o procedimento de alienação do direito de superfície tenha ficado deserto, ou não tenha havido lugar à adjudicação definitiva, ou caso se tenha verificado a anulação da adjudicação definitiva, o valor base da licitação da praça subsequente pode, por despacho da Presidente da Câmara Municipal ser reduzido sucessivamente em cada praça até 10%, com o limite de 70% do valor da renda superficiária inicialmente apurado decorrente da avaliação efetuada no relatório pericial.

Artigo 15º **Obrigações do superficiário e registos**

1. Constituem obrigações do superficiário:
 - i. Efetuar o pagamento atempado da renda anual nos termos do artigo 10º do presente regulamento;
 - ii. Destinar o imóvel ao fim previsto no artigo 1º do presente regulamento, não podendo afetá-lo a um uso distinto;
 - iii. Terminar a obra no prazo máximo de 24 meses após a celebração da escritura, com possibilidade de prorrogação por mais 12 meses, a pedido, devidamente fundamentado, que ficará sujeito à autorização da Câmara Municipal;

- iv. Iniciar o funcionamento do Centro de Bem Estar Social (CEBES) no prazo máximo de 12 meses após a conclusão da obra, com possibilidade de prorrogação por mais 6 meses, a pedido, devidamente fundamentado, que ficará sujeito à autorização da Câmara Municipal;
- v. Obter todas as licenças e autorizações para os efeitos previstos nas alíneas anteriores ou proceder às comunicações prévias necessárias, assim como requerer e instruir, a expensas suas, todos os pedidos necessários ao cumprimento dos direitos e obrigações emergentes da constituição do direito de superfície;
- vi. Permitir que o Município de Matosinhos efetue periodicamente fiscalização técnica da obra, acatando as orientações técnicas que lhe forem transmitidas;
- vii. Permitir ao Município de Matosinhos proceder à fiscalização periódica do bem para verificação das condições das respetivas instalações e funcionamento;
- viii. Manter todas as estruturas que utilize em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar todas as reparações necessárias e suportar os respetivos custos;
- ix. Manter a vigilância que considere necessária nas suas instalações;
- x. Contratar e manter um seguro que garanta o risco de incêndio e de destruição do bem por causas naturais ou ação humana;
- xi. Em caso de destruição, total ou parcial, da edificação a construir, independentemente da respetiva causa, reconstruí-la no prazo de 3 anos contados da data de destruição, sob pena de reversão.
- xii. Avisar imediatamente o Município de Matosinhos sempre que tenha conhecimento de algum perigo ou ameaça relativamente ao bem ou que terceiros se arrogam de direitos sobre a propriedade municipal objeto do direito de superfície ou equipamentos nele erigidos.

2. Todas as obras realizadas pelo superficiário ficarão a fazer parte integrante do edifício, não podendo ser removidas no termo do contrato e não havendo lugar a qualquer compensação ou indemnização pela sua realização.
3. Se o Município necessitar do imóvel em consequência de obra ou projeto de utilidade pública, devidamente aprovado para o local, haverá lugar à extinção do direito de superfície, com direito a indemnização pelas benfeitorias efetuadas pelo superficiário.

Artigo 16º **Resolução do contrato e fixação cláusula penal**

1. O incumprimento pelo superficiário de qualquer das obrigações previstas nas alíneas i) e ii) do n.º 1 do artigo anterior, constituirá causa de resolução do contrato por parte do Município, ficando o superficiário constituído na obrigação de pagamento de uma cláusula penal fixada em 30% do valor do direito de superfície inicialmente apurado decorrente da avaliação efetuada no relatório pericial, sem obrigação do Município devolver as quantias entretanto já recebidas.
2. O incumprimento no prazo para finalização da obra, constituirá o superficiário na obrigação de pagar ao município o valor de 1.000,00€ por cada

dia de atraso verificado para além do prazo estabelecido no contrato, sem prejuízo do disposto na parte final da alínea iii) do n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 17º **Extinção do direito de superfície**

1. O direito de superfície extingue-se, por decurso do respetivo prazo, ou pela verificação das seguintes situações, com a consequente desocupação imediata do imóvel municipal e das respetivas benfeitorias aí construídas e equipamentos instalados:
 - a. A utilização do imóvel para fins diversos do objeto de cedência;
 - b. O incumprimento, pelo superficiário, de qualquer das obrigações emergentes do contrato de constituição do direito de superfície.
2. Extinto o direito de superfície nos termos previstos no artigo anterior, o superficiário obriga-se a entregar ao Município de Matosinhos, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da ocorrência do facto que determinou a extinção de tal direito, o imóvel, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem que lhe seja devida qualquer indemnização.
3. Extinto o direito de superfície pelo decurso do prazo, o superficiário obriga-se a entregar ao Município de Matosinhos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o imóvel, livre de quaisquer ónus ou encargos sem que seja devido ao superficiário qualquer indemnização.

Artigo 18º **Transmissão a terceiros e direito de preferência**

1. O direito de superfície será constituído intuito persona ao superficiário, não podendo ser alienado sem autorização expressa por escrito do Município de Matosinhos, que, nos termos do estabelecido no artigo 1535.º do Código Civil, gozará do direito de preferência na alienação de tal direito, por qualquer causa
2. Para efeitos do número anterior, fica estabelecido que uma eventual alienação do direito de superfície ficará sempre condicionada ao cumprimento do objeto de tal direito e restantes condições previstas no presente regulamento, não podendo o valor da alienação ser superior ao valor ora calculado para o direito de superfície, atualizado pelo coeficiente de desvalorização da moeda.
3. O superficiário não poderá onerar o direito de superfície sem prévia autorização da Câmara Municipal de Matosinhos, mediante pedido escrito devidamente fundamentado dirigido à Presidente da Câmara.

Artigo 19º **Casos omissos**

Em todas as situações não previstas, será aplicado subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.