

**CADERNO DE  
ENCARGOS DE  
HASTA PÚBLICA**

# **CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO DE 15 TALHÕES DE TERRENOS SITUADOS NA HERDADE DA COUTADA**

## **Artigo 1º**

### **Entidade Pública Adjudicante**

A Entidade Adjudicante é a Junta de Freguesia Póvoa de S. Miguel, representada pelo Senhor Presidente da Junta de Freguesia Póvoa de S. Miguel.

## **Artigo 2º**

### **Objeto**

1 - O presente Caderno de Encargos tem por objeto a alienação onerosa, em hasta pública, de 15 talhões de terrenos situados na Herdade da Coutada, para uso agrícola e silvo-pastorícia (ver Mapa anexo):

<b>Lotes</b>	<b>Localização</b>	<b>Área (ha)</b>
L32	Herdade da Coutada	800 m2
L33	Herdade da Coutada	600 m2
L34	Herdade da Coutada	800 m2
L35	Herdade da Coutada	800 m2
L36	Herdade da Coutada	800 m2
L37	Herdade da Coutada	800 m2
L38	Herdade da Coutada	800 m2
L39	Herdade da Coutada	800 m2
L40	Herdade da Coutada	800 m2
L41	Herdade da Coutada	800 m2
L42	Herdade da Coutada	600 m2
L43	Herdade da Coutada	400 m2
L44	Herdade da Coutada	400 m2
L45	Herdade da Coutada	1.280 m2
L46	Herdade da Coutada	2.052,10 m2

2- Os talhões L43 e L45 possuem edificações implantadas, sendo que as mesmas nunca poderão ser objeto de demolição.

## **Artigo 3º**

### **Publicação e Consulta do Processo**

1. O presente Caderno de Encargos de alienação de Talhões de Terrenos será publicitado através de Edital, na página eletrónica da Junta de Freguesia Póvoa de S. Miguel, e em jornais de âmbito nacional e regional.

2. O Caderno de Encargos de alienação de 15 talhões de terrenos situados na Herdade da Coutada encontra-se disponível para consulta, de 2ª a 6ª feira, das 9.00 às 17.30 horas, na secretaria da Junta de Freguesia Póvoa de S. Miguel, sita em Rua da Igreja, n° 80, podendo ainda ser consultadas na página eletrónica: [www.jf-povoasaomiguel.pt](http://www.jf-povoasaomiguel.pt)

#### **Artigo 4º**

##### **Direção do Procedimento**

1. O procedimento e o Ato Público são dirigidos por uma Comissão, nomeada por despacho do Senhor Presidente da Junta de Freguesia, composta por 3 funcionários, sendo um deles o Presidente e os restantes vogais efetivos.
2. No despacho que proceder à nomeação da Comissão, serão designados os membros que substituem os membros efetivos, e o membro que substituirá o Presidente nas suas faltas e impedimentos.
3. No exercício das suas competências, por razões logísticas ou de funcionalidade, a Comissão poderá solicitar a colaboração de outros funcionários.

#### **Artigo 5º**

##### **Exame dos Lotes**

Os interessados poderão examinar os lotes identificados no artigo 2º, objeto do presente procedimento, até ao último dia do prazo para o envio das propostas, dentro do horário de expediente normal da Junta de Freguesia, entre as 09:00H e as 12:30H, e as 14:00H e as 17:30H, na seguinte morada: Rua da Igreja, n° 80 – 7885-259 Póvoa de S. Miguel.

#### **Artigo 6º**

##### **Condições de admissão à Hasta Pública**

1. Poderão participar na Hasta Pública pessoas singulares ou coletivas, sendo que, neste último caso, deverão os respetivos representantes apresentar-se devidamente habilitados, através de declaração com poderes bastantes para arrematar.

2. Entende-se por declaração com poderes bastantes para arrematar o documento emitido pela empresa/sociedade, na qual conste além dos poderes conferidos, a assinatura dos seus gerente ou administradores com poderes para obrigar, invocando a qualidade em que o fazem.

### **Artigo 7º**

#### **Apresentação das Propostas**

1. As propostas para o objeto de alienação, elaboradas de acordo com o modelo (Anexo I), serão apresentadas individualmente, em envelope fechado que contenha no rosto a identificação do proponente e a indicação “**Proposta para a alienação de 15 Talhões de terrenos situados na herdade da coutada**” (Anexo II);
2. As propostas, elaboradas de acordo com o modelo referido na alínea anterior, serão entregues, no prazo indicado no respetivo edital, na secretaria da Junta de Freguesia, contra recibo, até às 17.30 horas do dia 19/09/2019 ou remetidas via postal para “Junta de Freguesia de Póvoa de S. Miguel”, Rua da Igreja, nº 80 – 7885-259 Póvoa de S. Miguel.
3. Se o envio da Proposta for efetuado via CTT, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que se verificarem, não podendo, por isso, apresentar qualquer reclamação na hipótese de a entrada dos documentos se verificar após o prazo estipulado para a entrega das propostas que, depois de recebidas, não serão retiradas.
4. A proposta deverá ser assinada pelo proponente, ou seu representante (devidamente habilitado com poderes bastantes para arrematar), e sempre que seja assinada por procurador, juntar-se-á procuração que confira a este último poderes para o efeito ou pública-forma da mesma, devidamente legalizada.
5. As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva data e hora da apresentação, ou expedição.

### **Artigo 8º**

#### **Abertura das Propostas**

1. O ato público de abertura das propostas será realizado na data e hora indicadas no Edital, na Sede da Junta de Freguesia Póvoa de S. Miguel;

2. Só poderão participar no ato público de abertura das propostas os proponentes ou os seus representantes com poderes para tal, confirmados pela apresentação, antecipada, de documentos nos termos legais.
3. **Não serão abertos os sobrescritos, com propostas, cujo proponente ou representante, com poderes para tal, não esteja presente no ato público.**

### **Artigo 9º**

#### **Preço Base**

1. O preço base de licitação é de:

<b>Lotes</b>	<b>Valor Base</b>
<b>L32</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L33</b>	<b>2 400 €</b>
<b>L34</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L35</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L36</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L37</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L38</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L39</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L40</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L41</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L42</b>	<b>2 400 €</b>
<b>L43</b>	<b>3 200 €</b>
<b>L44</b>	<b>1 600 €</b>
<b>L45</b>	<b>7 860 €</b>
<b>L46</b>	<b>8 208, 40 €</b>

2. Não serão consideradas as propostas cujo montante seja inferior ao preço indicado no número anterior, sendo as ofertas de licitação apresentadas em lance de 50,00 € (cinquenta euros).

### **Artigo 10º**

#### **Ato Público**

1. A praça inicia-se com a elaboração de listadas propostas apresentadas, ordenada de acordo com a respetiva apresentação.
2. Declarada aberta a praça pelo Presidente da Comissão, a Comissão procede à abertura das propostas recebidas identificando os proponentes e os seus representantes.

3. A Comissão indica o valor de cada uma das propostas recebidas, pela ordem de recepção das mesmas.
4. De seguida, interrompe-se o Ato Público para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise das propostas e dos documentos apresentados.
5. Em sessão privada, a Comissão delibera sobre a admissão ou exclusão das propostas, sendo excluídas as que:
  - a) Não tenham sido rececionadas dentro do prazo;
  - b) Não indiquem o valor de arrematação;
6. Retomado o Ato Público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, anunciando as propostas admitidas e as excluídas.
7. De seguida, é aberta a praça, procedendo-se a licitação verbal entre os proponentes que tenham apresentado proposta considerada válida para o(s) lote(s) de talhão em questão, a partir do valor da proposta unitária mais elevada.
8. Os valores dos lanços são os indicados no ponto 1;
9. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado, por três vezes, o lanço mais elevado e este não for coberto.

## **Artigo 11º**

### **Adjudicação**

1. Terminada a licitação, a Comissão adjudicará provisoriamente o lote de talhão a quem tiver oferecido o valor mais elevado.
2. Não haverá lugar a adjudicação provisória caso não tiverem sido apresentadas propostas válidas, nem licitação igual ou superior aos valores base, ou caso existam fundados indícios de conluio entre os proponentes.
3. No final da praça, será elaborado um Auto de Arrematação Provisório, o qual será assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório ou representante devidamente credenciado.

4. No prazo máximo de 24 horas após a hasta pública, o concorrente a quem tenha sido adjudicado o bem deve efetuar o pagamento do sinal correspondente a 5% do valor base do lote de talhão.
5. O pagamento do valor total remanescente deverá ser efetuado na íntegra no dia da escritura de compra e venda.
6. A arrematação será considerada sem efeito, caso o adjudicatário não proceda ao pagamento, pela forma referida nos números anteriores, do valor total de arrematação.
7. Verificando-se desistência ou não pagamento do valor de arrematação, por parte do adjudicatário, a Comissão poderá adjudicar a alienação do bem ao proponente que tiver oferecido o lance de montante imediatamente inferior ao valor da arrematação.
8. O arrematante fica obrigado ao pagamento dos impostos devidos por lei.
9. A decisão de adjudicação definitiva compete ao Senhor Presidente da Freguesia de Póvoa de S. Miguel, e será notificada ao adjudicatário no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a adjudicação provisória, ou 10 (dez) após a entrega dos documentos comprovativos, quando exigíveis, de que tem a situação contributiva e tributaria regularizada.

## **Artigo 12º**

### **Causas de Não Adjudicação**

1. A prestação de falsas declarações ou a apresentação de documentos falsificados, por parte do adjudicatário, implica a anulação da adjudicação, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil e criminal.
2. Caso o adjudicatário não proceda à entrega das declarações, conforme exigido no número 3 do artigo 14, não haverá lugar a adjudicação.

## **Artigo 13º**

### **Praça Deserta**

1. Se a praça ficar deserta por falta de licitação, a Comissão, na mesma sessão, se houver interessados na sala, volta a colocar em praça os lotes de talhões, nas mesmas condições.

2. Mantendo-se deserta a praça, nos termos do artigo 61º n.º 1 alínea c) do DL n.º 280/2007, de 07 de Agosto, poderá o Adjudicante recorrer ao ajuste direto.

## **Artigo 14º**

### **Celebração de Escritura**

1. A escritura de compra e venda será outorgada no prazo de 60 dias após notificação da decisão de adjudicação tomada pelo Presidente da Junta de Freguesia Póvoa de S. Miguel, sendo o adjudicatário notificado para o efeito, mediante carta registada com aviso de receção.
2. O prazo referido pode ser prorrogado uma única vez, por idêntico período, desde que devida e fundamentadamente solicitado.
3. Para efeitos da celebração de escritura, deve o Adjudicatário apresentar, no prazo de dez dias a contar da notificação da decisão de Adjudicação, os seguintes documentos:
  - a. Certidão do registo de pessoa coletiva atualizada (quando for o caso);
  - b. Certidão comprovativa da situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português;
  - c. Certidão Comprovativa da situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou onde se encontrem estabelecidas;
  - d. Qualquer outro que, para o efeito, lhe seja expressamente requerido.

## **Artigo 15º**

### **Legislação Aplicável**

Em tudo o que não esteja especialmente previsto no presente Caderno de Encargos, aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido no Decreto-lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua redação atual, o Código do Procedimento Administrativo e o Código Civil.

## **ANEXO I**



## PROPOSTA

\_\_\_\_\_, abaixo assinado, com o B.I./Cartão de Cidadão n.º \_\_\_\_\_ com data \_\_\_\_\_, Contribuinte Fiscal n.º \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_ por si ou na qualidade de \_\_\_\_\_ (diretor, gerente, sócio-gerente, proprietário, mandatário, etc.) da empresa \_\_\_\_\_, com o N.º Pessoa Coletiva \_\_\_\_\_, inscrita na Conservatória do Registo Comercial de \_\_\_\_\_ sob o número \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_, devidamente mandatado para o efeito, obriga-se a adquirir o (s) lote (s) de talhão n.º <sup>(s)</sup> \_\_\_\_\_ a que se refere o Edital n.º 5/2019, relativo à “HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE 15 TALHÕES DE TERRENOS SITUADOS NA HERDADE DA COUTADA”, pertencente à Junta de Póvoa de São Miguel, de acordo com o Caderno de Encargos da Hasta Pública, do qual tomei pleno e integral conhecimento, pela quantia de \_\_\_\_\_,\_\_\_\_€ ( \_\_\_\_\_ euros, e \_\_\_\_\_ cêntimos).

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2019

\_\_\_\_\_  
(Assinatura)

## **ANEXO II**

### **ENVELOPE CONTENDO A PROPOSTA – MODO DE APRESENTAÇÃO**

**Nome do Proponente**

**Endereço**

**“Proposta para a alienação de 15 Talhões de Terreno Situados na Herdade da  
Coutada ”.**