



# PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

PROCEDIMENTO:	<b>HASTA PÚBLICA</b>
PREÇO BASE DE VENDA:	<b>3.711.000,00 € (TRÊS MILHÕES SETECENTOS E ONZE MIL EUROS)</b>
OBJETO:	ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA

## 1. OBJETO DO PROCEDIMENTO

- 1.1. O presente procedimento tem por objeto a “ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA”, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA, propriedade do Município da Maia.
- 1.2. O objeto do presente procedimento é a alienação do conjunto dos oito (8) prédios rústicos a seguir identificados, propriedade do Município da Maia, nas condições de venda que se seguem:

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONJUNTO DE IMÓVEIS A ALIENAR ATRAVÉS DE HASTA PÚBLICA						
#	Descrição do Imóvel	Localização	Freguesia	Inscrição Matricial	Descrição Predial	Área (m2)
1	Pinhal com mato	Bouçao Velho	Nogueira e Silva Escura	1598*	90*	11 045,00
2	Eucaliptal e Pinhal com Mato	Leira do Bouçao	Nogueira e Silva Escura	1600	423	4 440,00
3	Pinhal com mato	Leira do Bouçao Velho	Nogueira e Silva Escura	1602	186	3 483,00
4	Pinhal	Leira do Bouçao Velho	Nogueira e Silva Escura	1604	1312	4 004,00
5	Pinhal com mato	Leira do Bouçao Velho	Nogueira e Silva Escura	1606	635	4 495,00
6	Eucaliptal	Bouça da Ferreira - Friaes	Nogueira e Silva Escura	1614	649	3 013,00
7	Pinhal com mato e eucaliptal	Bouça das Leiras	Nogueira e Silva Escura	1616	548	17 558,00
8	Mata mista	Lugar de Friaes - Via Diagonal	Nogueira e Silva Escura	2259	1322	11 742,00
ÁREA TOTAL						<b>59 780,00</b>

\* A descrição predial n.º 90 descrita na Conservatória do Registo Predial, da freguesia de Silva Escura, é composta por dois artigos matriciais, sendo que, apenas e tão só, a área do prédio rústico do artigo 1598.º é que será objeto da presente hasta pública.

- 1.3. Não serão admitidas propostas de preços individuais por prédio rústico, sob pena de exclusão.
- 1.4. Só é admissível a apresentação de proposta de preço para o conjunto dos oito (8) prédios rústicos.
- 1.5. O conjunto dos oito (8) prédios rústicos será alienado livre de quaisquer ónus ou encargos.
- 1.6. Os parâmetros urbanísticos e as demais condições de ocupação e de utilização do conjunto dos oito (8) prédios rústicos a alienar são os impostos pelo Plano Diretor Municipal da Maia em vigor, à data da realização da necessária operação urbanística de obras de edificação.

- 1.7. O **ANEXO II** do Caderno de Encargos integra a identificação predial dos oito (8) prédios rústicos, e o respetivo cadastro geométrico.
- 1.8. É condição de alienação, que a futura ocupação urbanística a promover pelo adquirente no conjunto dos oito (8) prédios rústicos, seja uma operação urbanística de obras de edificação, única e indivisível e que abranja a totalidade da área a alienar, ou dito de outro modo, não são de admitir intervenções pontuais e dispersas, no sentido de abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística, e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis.
- 1.9. O adquirente do conjunto dos oito (8) prédios rústicos tem pleno e perfeito conhecimento das regras legais e regulamentares aplicáveis subjacentes ao enquadramento urbanístico de uma futura operação urbanística que terá de ser apresentada nos serviços municipais para aprovação, daí decorrendo para o adquirente todas as obrigações legais e regulamentares que terá, obrigatoriamente, que cumprir.
- 1.10. O adquirente do conjunto dos oito (8) prédios rústicos tem pleno e perfeito conhecimento, o qual se obriga expressamente para todos os efeitos legais que, tal como resulta das condições de admissão ao procedimento de alienação fixados neste procedimento concursal, impede a obrigação de executar as obras de urbanização referentes ao reperfilamento da Rua Souto de Barreiros e da Via Diagonal entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva, tal como resulta do Anexo III do Caderno de Encargos.
- 1.11. O conjunto dos oito (8) prédios rústicos será transmitido no estado em que se encontra à data da celebração do respetivo contrato.
- 1.12. Todas as operações de limpeza, demolição de construções existentes ou remoção de entulho são da inteira responsabilidade do adquirente, sem que possa ser imputado qualquer custo ao Município da Maia.

## **2. PUBLICITAÇÃO E CONSULTA DO PROCESSO E OBTENÇÃO DE CÓPIAS**

21. O presente procedimento de “ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA”, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA, é publicitado com a antecedência de vinte

e um (21) dias seguidos, em pelo menos dois jornais diários de grande circulação e um jornal semanário, bem como através da afixação de editais nos locais públicos destinados habitualmente para o efeito, Diário da República e disponibilização no sítio oficial do Município.

22. As peças do procedimento de alienação encontram-se disponíveis para consulta no Município da Maia – Gabinete de Atendimento Municipal, sito na Praça Doutor José Vieira de Carvalho, 4474-006 Maia, nos dias úteis entre as 9:00h e as 16:00h desde a data da do envio do Edital para o Diário da República.
23. A cópia das peças do procedimento de alienação poderá ser disponibilizada na morada indicada no número anterior, até **2** (dois) dias antes do termo do prazo fixado para a entrega das propostas.
24. Os interessados poderão igualmente descarregar o procedimento de alienação no sítio da Internet **Hasta Pública | Câmara Municipal da Maia (cm-maia.pt)**
25. É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com as peças patenteadas.

### **3. COMISSÃO NOMEADA E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO SOBRE AS PEÇAS PATENTEADAS**

- 3.1. A entidade que preside ao procedimento de “ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA”, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA”, é o Município da Maia, representado pela Comissão para tal designada, instalada no Departamento de Finanças e de Património – Divisão de Contratação Pública e Aprovisionamento, sita na Praça Doutor José Vieira de Carvalho, 4474-006 Maia com os seguintes contactos, telefone 229.408.600, fax 229.480.901 e e-mail geral@cm-maia.pt.
- 3.2. Comissão é constituída pelos seguintes membros:

#### **Elementos Efetivos:**

Presidente: Dr. Virgílio Manuel Noversa Silva Gomes

1.º Vogal: Arq. Francisco José Melo e Cunha, que substitui, nas suas faltas e impedimentos, o Presidente da comissão;

2.º Vogal: Dr.<sup>a</sup> Alexandra Maria de Carvalho Pereira que substitui, nas suas faltas e impedimentos o 1.º vogal;

**Elementos Suplentes:**

1.º Suplente: Dr.<sup>a</sup> Gina Maria de Almeida Pereira Ribeiro, que substitui os vogais efetivos, nas suas faltas e impedimentos;

2.º Suplente: Arq. Joana Espírito Santo Calvet Ferreira, que substitui a 1.º suplente, nas suas faltas e impedimentos;

3.º Suplente: Arqt.<sup>a</sup> Luísa Francisca Cubeles Lousan, que substitui a 2.º suplente, nas suas faltas e impedimentos;

3.3. Compete à Comissão praticar todos os atos necessários à concretização do procedimento de alienação, desde a publicitação até à celebração do contrato, nos termos dos poderes que para o efeito lhe forem delegados.

3.4. Qualquer interessado poderá, no primeiro terço do prazo para entrega das propostas (27/03/2025), a contar da publicação do anúncio, solicitar, por escrito àquela Comissão, para o seguinte e-mail: **dcp@cm-maia.pt**, os esclarecimentos que entender por necessários.

3.5. A Comissão poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender absolutamente inadequados à formulação da proposta.

3.6. Todos os esclarecimentos que mereçam resposta do Município da Maia serão publicados no sítio oficial do Município da Maia e comunicados ao(s) respetivo(s) interessado(s), durante o segundo terço do prazo para entrega das propostas (03/04/2025).

3.7. Simultaneamente com a publicação no site oficial do Município da Maia e a comunicação do(s) esclarecimento(s) ao(s) interessado(s) que o(s) solicitou, juntar-se-á cópia dos mesmos às peças patenteadas.

**4. DATA E HORA PARA EXAMINAR O PRÉDIO**

Qualquer interessado poderá livremente visitar as parcelas de terreno objeto do presente procedimento.

## **5. CONDIÇÕES DE ADMISSÃO AO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO**

5.1. Apenas se podem habilitar ao presente procedimento de alienação as pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em nenhuma das situações previstas no ANEXO I do presente Programa do Procedimento.

5.2. O candidato deve apresentar, na sua proposta, documento escrito, no qual se obrigue, de forma expressa, a realizar a operação urbanística e levar a efeito no conjunto das oito (8) parcelas de terreno a alienar, bem como as obras de urbanização decorrentes da mesma e referentes ao reperfilamento da Rua Souto de Barreiros e da Via Diagonal, entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva no prazo máximo de 30 (trinta) meses, a contar da data da celebração da escritura pública de alienação dos mencionados prédios.

5.3. Em caso excepcional e devidamente fundamentado, o Município da Maia poderá vir conceder uma prorrogação do prazo mencionado no número anterior até ao limite de 9 (nove) meses.

5.4. O não cumprimento da condição referida no número 5.2. constitui fundamento de não admissão e/ou exclusão da proposta.

5.5. O incumprimento da obrigação prevista no número 5.2. implica a reversão dos prédios alienados para o Município da Maia, sem direito a restituição do preço pago.

5.6. O Município da Maia goza do direito de preferência em caso de qualquer futura alienação, durante o prazo previsto de 30 (trinta) meses e eventual prorrogação de 9 (nove) meses, bem como nos casos ainda que forçados, seja em processo executivo, em processo de insolvência, em casos análogos ou em qualquer outro tipo de processo, dos prédios objeto de aquisição.

5.7. No caso previsto no número anterior, o candidato adquirente obriga-se a remeter o projeto de alienação ou transmissão, bem como as cláusulas do contrato e demais pertinentes que devem ser comunicadas ao Município da Maia, com a antecedência mínima de trinta (30) dias, por carta registada com aviso de receção.

## **6. VALOR BASE DA PROPOSTA**

6.1. O valor base da venda corresponde ao valor mínimo que o candidato poderá apresentar na sua Proposta em carta fechada para adquirir o conjunto dos oito (8) prédios rústicos.

- 6.2. O valor base de venda do conjunto dos oito (8) prédios rústicos corresponde ao objeto de deliberação pelos órgãos municipais, de acordo com a avaliação de mercado realizada para o efeito, de acordo com o **ANEXO I** do Caderno de Encargos
- 6.3. O valor base de venda do conjunto dos oito (8) prédios rústicos é de 3.711.000,00 € (TRÊS MILHÕES SETECENTOS E ONZE MIL EUROS).

## **7. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO DOS CANDIDATOS:**

- 7.1. Todos os candidatos deverão apresentar obrigatoriamente os seguintes documentos, sob pena de exclusão:
  - a) Declaração, sob compromisso de honra, elaborada nos termos do **ANEXO I** do presente Programa do Procedimento.
  - b) Declaração subscrita pelo candidato, na qual se obrigue a realizar a operação urbanística no prazo máximo de **30** (trinta) meses, a contar da data da celebração da escritura pública de alienação dos mencionados prédios, mencionado expressamente a obrigação de realizar a obrigação de executar as obras de urbanização referentes ao reperfilamento da Rua Souto de Barreiros e da Via Diagonal entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva, tal como resulta do Anexo III do Caderno de Encargos;
  - c) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas coletivas, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração, direção);
  - d) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela conservatória do registo comercial, válida e atualizada;
  - e) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida para que o Município da Maia proceda à respetiva consulta em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt).
  - f) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização conferida para que o Município da Maia proceda à respetiva consulta em [www.seg.social.pt](http://www.seg.social.pt).
  - g) Em caso de representação do candidato, procuração, elaborada nos termos do

**ANEXO II** do presente Programa do Procedimento, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de dois ou mais membros do órgão de gestão.

- 7.2. Todos os documentos a que se referem as alíneas anteriores terão necessariamente de ser redigidos em língua portuguesa.
- 7.3. Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da legislação fiscal vigente, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensado de apresentar os documentos referidos nas alíneas c) a e) do 7.1..
- 7.4. Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos nas alíneas c) a e) do 7.1, os seguintes documentos:
  - a) Certificado de constituição da pessoa, acompanhado dos respetivos estatutos (*Certificate of incorporation and Articles of Association*);
  - b) Certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional;
- 7.5. Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira nos termos do disposto em 7.3. e 7.4., deverão ser emitidos de acordo com a legislação do respetivo Estado de origem, legalizados num Consulado Português ou de acordo com a Convenção de Haia, e traduzidos para língua portuguesa, com a respetiva tradução certificada nos termos da lei portuguesa.

## **8. PROPOSTA**

- 8.1. A proposta deverá ser elaborada de acordo com o conteúdo constante do modelo junto como **ANEXO III** do presente Programa do Procedimento, com indicação do preço oferecido, de valor igual ou superior ao preço base de venda, sob pena de exclusão da proposta.
- 8.2. Cada proposta deve ser acompanhada de um cheque visado ou bancário, válido,

emitido à ordem do Município da Maia, no montante correspondente a **20%** (vinte por cento) do valor proposto.

- 8.3. As propostas serão submetidas à praça, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada, nos termos do ponto 14.

## **9. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

- 9.1. Os documentos referidos em 7., são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “DOCUMENTOS”.
- 9.2. A proposta de preço é apresentada em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “PROPOSTA”.
- 9.3. Os invólucros referidos nos números anteriores são, por sua vez, guardados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “SOBRESCRITO EXTERIOR”, bem como a designação do Procedimento, da Entidade que o lançou e do objeto da proposta.

## **10. PROPOSTA CONDICIONADA E COM VARIANTES**

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes das cláusulas do Programa de Procedimento ou do Caderno de Encargos.

## **11. ENTREGA DAS PROPOSTAS**

- 11.1. As propostas são remetidas pelo correio em envelope opaco e fechado, sob registo e com aviso de receção ou entregues por mão própria, pelos candidatos ou seus representantes, contra recibo, devendo as mesmas, em qualquer dos casos, dar entrada no Município da Maia – Gabinete Municipal de Atendimento, sítio na Praça Doutor José Vieira de Carvalho, 4474-006 Maia, até às **16 horas do 21.º dia a contar da data do envio do Edital para o Diário da República**.
- 11.2. Se o envio das propostas for efetuado pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no ponto anterior, os candidatos são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.

## **12. CAUSAS DE EXCLUSÃO**

12.1. Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos nos pontos 7. e 8. do presente Programa de Procedimento;
- b) A não apresentação da proposta até à data-limite fixada no ponto 11.1 do presente Programa; de Procedimento;
- c) A existência de dívidas à Administração Tributária ou à Segurança Social;
- d) A existência de dívidas ao Município da Maia, por período superior a 60 (sessenta) dias para além do prazo de liquidação, situação que, a ser apurada posteriormente, leva a que a adjudicação seja considerada sem efeito, sucedendo, nesse caso, o candidato com a segunda melhor proposta.
- e) A apresentação de propostas de preços que não correspondam ao conjunto dos oito (8) prédios rústicos.

12.2. Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A não observação do disposto nos pontos 8. e 9. do presente Programa de Procedimento;
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das cláusulas do Caderno de Encargos;
- c) A apresentação de valor inferior ao valor base de venda indicados no ponto 6. de Procedimento.

## **13. LOCAL, DIA E HORA DA SESSÃO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS**

13.1. A sessão de abertura das propostas realizar-se-á às 9:30 do dia útil seguinte ao termo do prazo para apresentação das propostas, na sala de Reuniões do Órgão Executivo da Câmara Municipal da Maia, sita na Praça Doutor José Vieira de Carvalho, 4474-006 Maia.

13.2. Só podem assistir à abertura das propostas os candidatos e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou bilhetes de identidade e de procuraçāo emitida pela sociedade ou agrupamento, elaborada nos termos do

**ANEXO II** do presente Programa do Procedimento, da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes.

13.3. Previamente à sessão de abertura das propostas, verificar-se-á se todas as cartas recebidas se encontram completamente fechadas. Caso alguma das cartas se encontrar aberta ou revele indícios de ter sido violada, a sessão de abertura das propostas será, de imediato, cancelada e anulado todo o procedimento.

#### **14. TRAMITAÇÃO DA SESSÃO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS**

14.1. Declarada aberta a sessão de abertura das propostas, a Comissão procede à identificação do procedimento de alienação e à abertura dos sobreescritos exteriores recebidos, bem como os relativos aos “Documentos” mencionados no ponto 7., mantendo-se inviolados os invólucros das “Propostas” a que alude o ponto 9.2 do presente Programa.

14.2. A Comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.

14.3. Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.

14.4. As “Propostas” são guardadas num invólucro opaco e fechado, que deve ser assinado pelos membros da Comissão.

14.5. De seguida, interrompe-se a sessão para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.

14.6. A Comissão rubrica os documentos mencionados no número anterior, e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos candidatos, sendo que são excluídos os candidatos que se enquadrem numa das situações previstas no ponto 12. do presente Programa de Procedimento.

14.7. Reaberta a sessão, a Comissão transmite as deliberações tomadas, dando-se continuidade à mesma.

14.8. Depois, a Comissão procede à abertura dos invólucros das “Propostas” a que se refere o ponto 8., deliberando sobre a admissão ou exclusão das propostas, devendo ser excluídas as que não cumpram o disposto no ponto 8. do presente Programa de Procedimento.

- 14.9 Posto isto, será, de imediato, aberta a praça, iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.
- 14.10 No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou os seus representantes, devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito, nos termos do ponto 13.2 do presente Programa do Procedimento.
- 14.11 O lanço mínimo será fixado em 1% do valor da proposta mais elevada.
- 14.12 A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
- 14.13 Seguidamente, dar-se-á lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais do que um preferente legal, reabre-se a licitação entre eles e o proponente da alínea anterior.
- 14.14 Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
- 14.15 No final da praça, a Comissão elabora o auto de arrematação e procede à leitura do mesmo, o qual deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelos intervenientes na praça.
- 14.16 De imediato, o adjudicatário provisório, deve apresentar o cheque ou a entrega de comprovativo de transferência bancária para o IBAN a indicar pelo Município da Maia, com a diferença entre o valor que acompanhou a proposta inicial e o valor final da adjudicação, que deverá corresponder a 20% daquele.

## **15. ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA**

- 15.1. Cumpridos os pressupostos enunciados no ponto anterior, a Comissão deverá proceder à adjudicação provisória a quem tenha apresentado o valor mais elevado.
- 15.2. Os cheques que acompanham as propostas dos proponentes a quem não for efetuada a adjudicação provisória serão entregues aos proponentes ou seus representantes, com poderes para o efeito, após o encerramento da sessão de abertura das propostas, sem direito a qualquer compensação ou juros.

## **16. NÃO ADJUDICAÇÃO**

- 16.1. Não há lugar a adjudicação quando:
  - a) Não tenha sido apresentada qualquer proposta;

- b) Todas as candidaturas ou todas as propostas tenham sido excluídas;
  - c) A proposta não for igual ou superior ao valor base indicado para o conjunto das parcelas em alienação;
  - d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspectos fundamentais das peças do procedimento;
  - e) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, relativas aos pressupostos do presente procedimento o justifiquem;
- 16.2. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.
- 16.3. No caso da alínea d) do número anterior, dar-se-á início a um novo procedimento no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.
- 16.4. No caso de não ter sido apresentada qualquer proposta, o Município da Maia reserva-se no direito de proceder à adjudicação do conjunto dos **8** (oito) prédios rústicos através de um ajuste direto.

## **17. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA**

Todos os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas até à adjudicação definitiva.

## **18. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA**

- 18.1. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao Órgão Executivo, devendo o adjudicatário ser notificado no prazo de **10 (dez)** dias úteis a contar do despacho de adjudicação definitiva.
- 18.2. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento de mais 15% (quinze por cento) do valor adjudicado no prazo máximo de **10 (dez)** dias úteis a contar da data da receção da notificação da adjudicação definitiva.
- 18.3. O não cumprimento do preceituado no número anterior, no que concerne ao pagamento de 15% do preço proposto, faz caducar a adjudicação, perdendo aquele a totalidade do valor entregue ao Município da Maia com a apresentação da proposta.

## **19. MINUTA DO CONTRATO**

O adjudicatário definitivo deve pronunciar-se sobre a minuta do contrato escrito no prazo de **8 (oito)** dias úteis a contar da data da receção da respetiva minuta, findo o qual, se o não fizer, a mesma se considerará aprovada.

## **20. TRAMITAÇÃO SUBSEQUENTE**

- 20.1. O contrato de transmissão da propriedade deverá ser celebrado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da adjudicação definitiva.
- 20.2. O Município da Maia notificará por escrito o adjudicatário definitivo da data da celebração do respetivo contrato, com a antecedência mínima de 20 dias.
- 20.3. No caso de o adjudicatário definitivo não comparecer na data prevista para a celebração do contrato, sem motivo justificado, perderá o valor da totalidade das quantias entregues ao Município da Maia.

## **21. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

O Adjudicatário poderá ceder a sua posição contratual mediante autorização expressa do Município da Maia, desde que, devidamente demonstrada a habilitação do cessionário, nos termos exigidos neste Programa de Procedimento, assumindo o cessionário todos os direitos e obrigações do cedente.

## **22. REABERTURA DO PROCEDIMENTO**

Nas situações em que o anterior adjudicatário tenha faltado, sem motivo justificável, à celebração do contrato, poderá a Comissão do Procedimento proceder à adjudicação provisória dos prédios ao candidato que tenha apresentado a segunda proposta de valor mais elevado, desde que a diferença entre o valor adjudicado em primeiro lugar e o que lhe segue não seja superior a 2% do valor base, devendo o mesmo ser notificado, para no prazo de **10 dias úteis**, proceder ao pagamento de **20%** do montante final da sua proposta.

## **23. ENCARGOS**

São encargos dos candidatos as despesas inerentes à elaboração das propostas e, no caso do adjudicatário definitivo, os custos e emolumentos relativos à celebração do contrato de compra e venda.



## **24. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

Ao presente procedimento de “ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA”, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA, por carta fechada, é aplicável subsidiariamente o Código dos Contratos Públicos (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual), com as devidas adaptações, e, ainda, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis, dispostas no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

### **ANEXOS AO PROGRAMA DO PROCEDIMENTO:**

- **Anexo I** Modelo de Declaração de Compromisso
- **Anexo II** Modelo de Procuração
- **Anexo III** Modelo de Proposta

**Anexo I – Modelo de Declaração de Compromisso****DECLARAÇÃO**

1 — [Nome, número fiscal de contribuinte, número de cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e respetiva data de validade, estado civil e domicílio ou, no caso de ser uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, objeto social, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, indicação do número de pessoa coletiva, da conservatória do registo comercial onde se encontra registada e do respetivo capital social), devidamente representada pelo seu [gerente, administrador ou procurador] [Nome, número de cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e respetiva data de validade, estado civil e domicílio], com poderes para o ato tendo tomado conhecimento das peças do procedimento de **“ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES, NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA”**, lançado e publicitado pelo Município da Maia a que se refere o Edital n.º -----/2025, vem por este meio apresentar a respetiva candidatura, juntando em anexo, para o efeito, os seguintes documentos:

(2):

a) ...

b) ...

...

2 — Para o efeito declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, de liquidação, de cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga nem tem o respetivo processo pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (3) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (4)] (5);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria



profissional (6) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (7)] (8);

*d)* Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (9);

*e)* Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (10);

*f)* Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos, contribuições e taxas ao Município da Maia;

*g)* Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, no artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de junho, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos (11);

*h)* Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código do Trabalho (12);

*i)* Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão -de -obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (13);

*j)* Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (14) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes (15)] (16):

i. Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

ii. Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;

iii. Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;



- iv. Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;
- k) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.

3 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da candidatura apresentada.

(local), ... (data), .. [assinatura (17)].

- (1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.
- (2) Enumerar todos os documentos que constituem a candidatura, para além desta declaração, indicados no programa do procedimento.
- (3) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (8) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (9) Declarar consoante a situação.
- (10) Declarar consoante a situação.
- (11) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (12) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (13) Declarar consoante a situação.
- (14) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (16) Declarar consoante o candidato seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (17) Nos termos do disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 168.º

Notas:

- a) Em caso de candidatura conjunta a um mesmo Ativo Imobiliário, cada candidato deverá elaborar e assinar um exemplar destas declarações.



## Anexo II – Modelo de Procuração

### PROCURAÇÃO

\_\_\_\_\_ (identificação do concorrente), [(1) representado neste ato por \_\_\_, com poderes para o efeito], constitui seu bastante procurador \_\_\_\_\_ (nome, estado civil e nacionalidade do procurador), titular do cartão de cidadão/ bilhete de identidade/passaporte n.º \_\_\_\_\_, a quem confere a totalidade dos poderes necessários para o/a representar no procedimento **a que se refere o Edital n.º -----/2025** de “ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA”, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA”.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se, em especial, os de participar e intervir na sessão de abertura das propostas, entre outros, solicitando esclarecimentos, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimento de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos e nos demais termos definidos no Programa de Concurso e no Caderno de Encargos.

A constituição desta procuração e o exercício de qualquer dos poderes aqui conferidos significam a expressa e irretratável declaração de que o procurador é suficientemente capaz de entender e querer, exigida pela natureza do negócio jurídico em que intervém, especialmente tendo em consideração que a tramitação do processo é em língua portuguesa.

### Data

**(Assinatura suficiente para obrigar o candidato, reconhecidas legalmente nessa qualidade)**

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.



### Anexo III – Modelo de Proposta

#### PROPOSTA

\_\_\_\_\_, abaixo-assinado, com residência em \_\_\_\_, por si ou na qualidade de [gerente/administrador/procurador, \_\_\_\_\_], com sede em \_\_\_\_\_, matriculada no registo comercial sob o número de Pessoa Coletiva \_\_\_\_\_, com o capital social de \_\_\_\_\_, devidamente mandatado e com poderes para o efeito, **propõe para AQUISIÇÃO DO CONJUNTO DOS OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS**, nos termos da caracterização contida nas peças do procedimento a que se refere o Edital n.º -----/2025, de **"ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES, NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA"**, publicitado pelo Município da Maia, de acordo com o respetivo Programa de Procedimento, Caderno de Encargos, e respetivos anexos, cujos termos e condições tomou pleno e integral conhecimento, **o montante de -----€ (extenso)**.

Declara, ainda que, se obriga a realizar todas as obras da Operação Urbanística, bem como as obras de urbanização decorrentes da mesma e referentes ao reperfilamento no prazo previsto no Programa do Procedimento e nas Condições de Alienação, previstas e descritas no ponto 5 do Programa de Procedimento e do Caderno de Encargos.

Mais declara que, o valor apresentado na presente proposta, tem por base o conteúdo das peças do procedimento, e, em caso incumprimento do ponto 5 do Caderno de Encargos, os **8 (OITO) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES, NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA**, reverterão automaticamente para a propriedade do Município, sem necessidade de

**CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA**  
**DEPARTAMENTO DE FINANÇAS E PATRIMÓNIO**  
**DIVISÃO DA CONTRATAÇÃO PÚBLICA E APROVISIONAMENTO**

PR. DO DOUTOR JOSÉ VIEIRA DE CARVALHO 4470-202 MAIA  
 TEL. 229 408 600 · FAX 229 480 901 · dcp.dfp@cm-maia.pt · www.cm-maia.pt



qualquer outra formalidade, nos termos da legislação aplicável, conforme o disposto no ponto 11 do Caderno de Encargos.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025

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