

REGRAS DO PROCEDIMENTO DE NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA A VENDA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO E PELO PRAZO DE CEM (100) ANOS, SOBRE PRÉDIO SITO EM VALE FIGUEIRA, NA FREGUESIA DE SÃO JOÃO DA TALHA

1. OBJECTO

A venda por negociação, com publicação prévia de anúncio, tem por objecto o “DIREITO DE SUPERFÍCIE PELO PRAZO DE CEM (100) ANOS, SOBRE PRÉDIO SITO EM VALE FIGUEIRA, SÃO JOÃO DA TALHA”, a seguir descrito:

PRÉDIO	ÁREA	DESTINO	DESCRIÇÃO PREDIAL /INSCRIÇÃO MATRICIAL	ZONAMENTO DO PDM	ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO	CONFRONTAÇÕES
Prédio urbano sito em Vale Figueira, São João da Talha	4 519 m ² (695 m ² de área coberta e 3.823,72 m ² de área descoberta)	EQUIPAMENTO	Ficha n.º3966 da freguesia de S. João da Talha Artigo urbano 7480º	<u>Espacos Urbanos a Recuperar ou Legalizar e Espacos Urbanos Industriais a manter e a Beneficiar</u>	0,70	Norte: Lote 15 a 17-A Sul: Herdeiros da Quinta da Barroca; Américo C. Barata Nascente: Rua da Escola Poente: Propriedade municipal

2. DIRECÇÃO

2.1. O procedimento é dirigido por uma Comissão composta por 3 (três) funcionários efectivos e um suplente:

- Presidente: Sr. Eng.º Vítor Fragoso
Director do Departamento de Planeamento Estratégico

- Vogais Efectivos: Sr. Dr. Júlio Ribeiro
Director do Departamento Administrativo

Sr.ª Dr.ª Manuela Barreto Lopes
Chefe da Divisão de Património Municipal

- Vogal Suplente: Sr.ª Dr.ª Maria de Fátima Rodrigues
Jurista da Divisão de Património Municipal

2.2. Nas faltas ou impedimentos de algum dos membros da Comissão, este é substituído pelo vogal suplente.

3. NOTIFICAÇÕES

Todas as notificações a ocorrer no procedimento são efectuadas por via electrónica, devendo os interessados indicar na apresentação das suas propostas um endereço para o efeito.

4. PROPOSTAS

4.1. FORMA E CONTEÚDO

- 4.1.1** A proposta, elaborada em conformidade com o modelo anexo (ANEXO I), será redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas e sempre com o mesmo tipo de letra.

- 4.1.2** A proposta deverá, obrigatoriamente, ser acompanhada de um cheque visado de montante correspondente a 10 % do valor do direito de superfície sobre o prédio objecto da proposta apresentada, emitido à ordem da Câmara Municipal de Loures, o qual será depositado mas devolvido aos concorrentes preteridos, mantendo-se para o 1.º e 2.º classificados, que terá o valor de sinal para o concorrente seleccionado a final.

- 4.1.3** Em caso de desistência, o interessado perde o valor entregue com a proposta.

4.1.4 Os preços são sempre expressos em euro.

4.1.5 A proposta será assinada pelo interessado ou seu representante. 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.

4.2 PRAZO

4.2.1 A apresentação de propostas deve ser efectuada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da última das publicações seguintes:

a) em sítio da *internet* de acesso público do Município;

b) em três números seguidos de jornal de grande circulação que divulgue o procedimento de venda;

4.2.2 As datas das publicações referidas estarão identificadas no sítio da *internet* de acesso público do Município.

4.3 ENTREGA DAS PROPOSTAS

4.3.1 As propostas podem:

–Ser entregues pelos interessados ou seus representantes, até às 17h30 do último dia do prazo identificado no ponto 5, no Serviço de Expediente localizado na Rua Capitão Salgueiro Maia lotes 10 e 11, 2674-605 Loures;

–Ser remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de recepção, para a morada acima indicada.

4.3.2 Se o envio das propostas for feito pelo correio ou entregue em local diferente do indicado, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem.

4.4 MODO DE APRESENTAÇÃO

As propostas devem ser apresentados em sobrescrito fechado dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Loures, identificado por Procedimento de Negociação com publicação prévia de anúncio, para venda do direito de superfície, pelo prazo de cem (100) anos, sobre prédio sito em Vale Figueira, São João da Talha, o qual conterà igualmente a identificação do candidato.

4.5 ADMISSÃO

4.5.1 A abertura das propostas é efectuada pela Comissão no primeiro dia útil imediato ao da data limite prevista no anúncio para a sua apresentação.

4.5.2 Na apreciação e selecção das propostas, a Comissão exclui os interessados que não preencham os requisitos previstos no anúncio e admite os restantes.

5 ESCLARECIMENTOS A PRESTAR PELOS INTERESSADOS

Os interessados obrigam-se a prestar, relativamente à documentação referida no ponto 4.1, os esclarecimentos que a Câmara Municipal de Loures considere necessários.

6. VISITA AO IMÓVEL

Para visita ao imóvel, a ter lugar durante o prazo de apresentação das propostas, poderá ser contactada a Divisão de Património Municipal, sita na Rua Frederico Tarré, n.º 5 – 1º, em Loures; telefone n.º 219848838/39/44/45.

7. NEGOCIAÇÃO

7.1 NOTIFICAÇÃO DA SESSÃO DE NEGOCIAÇÃO

Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas serão notificados, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias, da data, da hora e do local da sessão de negociação.

7.2 OBJECTO DE NEGOCIAÇÃO

Serão objecto de negociação, nomeadamente, o prazo de pagamento, a prestação de garantias relativamente ao montante em dívida (se aplicável), o tipo de equipamento a desenvolver, o prazo para início da actividade do equipamento, as alternativas à venda imediata (nomeadamente o arrendamento com opção ou promessa de compra).

7.3 PREÇO

O preço de venda do direito de superfície sobre o prédio urbano é de **€ 918.045,60** (*novecentos e dezoito mil e quarenta e cinco euros e sessenta cêntimos*) e foi fixado em 80% do seu valor de mercado, com o objectivo de que o Município possa seleccionar os equipamentos que melhor correspondam ao interesse público.

7.4 CONDIÇÕES

As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade adjudicante do que as inicialmente apresentadas.

8. ADJUDICAÇÃO

8.1 CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO

A adjudicação será feita à proposta mais vantajosa, tendo em conta os factores e ponderação seguintes:

- 8.1.1** Número de vagas para elementos de agregados familiares que apresentem comprovativo de ausência de rendimentos para suportar as despesas associadas ao serviço prestado – 20 pontos;
- 8.1.2** Número de vagas para residentes no Concelho de Loures há mais de três anos – 20 pontos;
- 8.1.3** Construção de equipamentos para infância ou 3^a idade – 20 pontos;
- 8.1.4** Construção de equipamentos com outras valências – 20 pontos;
- 8.1.5** Preço – 15 pontos;
- 8.1.6** Criação de mão de obra qualificada – 5 pontos.

8.2 DECISÃO DE ADJUDICAÇÃO

- 8.2.1** A decisão de adjudicação é notificada ao interessado que ficou classificado em 1.º lugar, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data da deliberação dos órgãos municipais que aprovarem o relatório final.
- 8.2.2** O montante de 10% entregue com a proposta vale como sinal.
- 8.2.3** Em caso de não haver lugar a adjudicação, o direito de superfície sobre o prédio pode ser adjudicado ao interessado classificado em 2.º lugar, excepto em caso de conluio.
- 8.2.4** O incumprimento pelo adjudicatário das suas obrigações implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o direito de superfície, bem como das importâncias já entregues.

8.3 RECURSO AO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA

- 8.3.1** Caso se verifique o empate nas propostas apresentadas, será enxertado no presente procedimento a Hasta Pública.
- 8.3.2** Os proponentes serão notificados para apresentação de propostas e da data/hora da sessão de licitação correspondente.
- 8.3.3** O valor dos lanços mínimos é fixado pela Comissão em montante não inferior a 1% do valor de venda.

8.4 DECISÃO DE NÃO ADJUDICAÇÃO

- 8.4.10** Município reserva-se o direito de não adjudicar o direito de superfície sobre o prédio, designadamente, quando se verifique erro sobre a identificação do imóvel, caso se verifiquem indícios sérios de que as propostas apresentadas resultam de práticas restritivas da concorrência, se nenhuma das propostas apresentadas se revelar adequada ao prosseguimento do interesse público, quando se verifique fundado indício de conluio entre os proponentes, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for, para com os interessados.
- 8.4.2** De igual modo, não há lugar a adjudicação definitiva, designadamente, quando se verifique a prestação de falsas declarações, falsificação de documentos ou não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada. Neste caso, há lugar a anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

9. CONDIÇÕES DE VENDA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

A venda é feita nas condições seguintes:

- 9.1** Em direito de superfície, a título oneroso, pelo prazo de 100 anos, sobre o prédio urbano identificado no seu estado actual e para construção de equipamento;
- 9.2** O direito de superfície extingue-se, com reversão para o Município, caso o superficiário lhe atribua destino diferente daquele para que lhe foi transmitido;
- 9.30** Município tem o direito de, a cada momento, acompanhar e solicitar informação escrita adequada ao cumprimento das condições que resultam da constituição do direito de superfície;

- 9.4** O prazo para o início da entrada em funcionamento da actividade no equipamento é de 2 (dois) anos a contar da data da outorga da escritura pública, sob pena de extinção do direito e reversão para o Município;
- 9.5** Na venda do direito, o Município prefere em 1º lugar;
- 9.6** O superficiário não pode vender o direito de superfície antes de concluído o equipamento, sob pena de extinção do direito com reversão para o Município;
- 9.7** Extinto o direito de superfície pelo decurso do prazo, o superficiário tem direito a uma indemnização pelo equipamento edificado que tem como limite o preço de alienação do direito de superfície actualizado de acordo com os índices de inflação;
- 9.8** Declarada a extinção do direito de superfície pelo Município, a mesma opera, sem dependência de qualquer outra formalidade e para todos os efeitos legais incluindo para inscrição no registo predial, por simples notificação por carta registada com aviso de recepção;
- 9.9** O direito de superfície extingue-se ao abrigo do disposto no artigo 1536º do Código Civil;
- 9.10** A constituição do direito de superfície rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º794/76 de 05 de Novembro e pelo Código Civil.

10. ENCARGOS

São encargos do adquirente o pagamento de impostos e outros encargos e despesas devidos, nos termos da Lei.

11. TRIBUNAL ARBITRAL

A resolução de eventuais litígios emergentes do presente procedimento compete a um Tribunal Arbitral constituído por 3 (três) árbitros: um escolhido pela Câmara Municipal de Loures, outro pelo adjudicatário e um terceiro de comum acordo.

12. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

No omissis, observar-se-á o disposto na Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, no Código do Procedimento Administrativo, no Código Civil.

ANEXO I

MINUTA DA PROPOSTA

VENDA POR NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, A TÍTULO ONEROSO PELO PRAZO DE CEM (100) ANOS, SOBRE PRÉDIO SITO EM VALE FIGUEIRA, NA FREGUESIA DE SÃO JOÃO DA TALHA.

..... (indicar nome, estado, profissão e morada, ou firma, sede, n.º de pessoa colectiva, objecto social, filiais que interessem à execução do contrato, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, Conservatória do Registo Comercial onde se encontra matriculada e o seu n.º de matrícula), titular do Bilhete de Identidade n.º, emitido em, pelo Arquivo de Identificação de, contribuinte fiscal n.º, com o seguinte endereço electrónico, telefone.....¹ apresenta a sua candidatura ao procedimento de negociação com publicação prévia de anúncio para venda do direito de superfície sobre o prédio infra identificado e compromete-se a cumpri-lo integralmente.

PRÉDIO	ÁREA	INSCRIÇÃO MATRICIAL / DESCRIÇÃO PREDIAL	PREÇO
Prédio urbano sito em Vale Figueira, São João da Talha	4 519 m ² <small>(695 m² de área coberta e 3.823,72 m² de área descoberta)</small>	Ficha n.º3966 da freguesia de S. João da Talha Artigo urbano 7480º	€ 918.045,60

DECLARA QUE:

- O equipamento que se propõe desenvolver assegura a(s) seguinte(s) valência(s):
.....
- No equipamento que se propõe desenvolver assegura o seguinte número de vagas para elementos de agregado familiar residentes no Concelho de Loures há mais de três anos:
- No equipamento que se propõe desenvolver assegura o seguinte número de vagas para elementos de agregado familiar que apresentem comprovativo de que não têm rendimentos para suportar as despesas associadas ao serviço prestado:

¹ A assinatura por procurador do interessado obriga a junção de procuração que confira poderes para o efeito ou pública-forma da mesma devidamente legalizada.

4. O equipamento que se propõe desenvolver apresenta as seguintes características:
5. O preço que se propõe pagar pela aquisição do direito de superfície é de € -----:
6. O equipamento visa criar mão de obra qualificada nos termos que se expõem:.....
7. São ainda relevantes as seguintes informações a respeito da proposta apresentada:

Data _____

Assinatura _____

JUNTA:

Cheque visado de valor correspondente a 10 % do valor do direito de superfície sobre o prédio objecto da proposta apresentada.