

Hasta Pública

Programa de Procedimento

ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS NO CENTRO HISTÓRICO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO



Programa de Procedimento

1. OBJECTO

1.1 O objecto da Hasta Pública é o arrendamento para fim não habitacional de três imóveis, propriedade do Município de Vila Real de Santo António (MVRSA) e da VRSA – Sociedade de Gestão Urbana, E.M., S.A. (SGU), ambas doravante designadas conjuntamente como “Entidades Adjudicantes”, imóveis esses localizados no centro histórico de Vila Real de Santo António, pelo prazo de 30 anos.

1.2 Os imóveis referidos no ponto anterior têm a seguinte identificação:

a) Prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3825 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real de Santo António sob o n.º 3263/20090928, com área de 420,00 m2, situado na Praça Marquês de Pombal n.ºs 9, 10, 11, 12 e 13 e n.º 46 de polícia para a Rua 1º de Maio, composto por cave, Rés do Chão, primeiro e segundo andar, doravante designado como “Imóvel A”, pertencente ao MVRSA;

b) Prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o número 8481 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real de Santo António sob o n.º 3265/20091001, com área de 449,45 m2, (324,45 m2 de área coberta e 125 m2 de área descoberta situado na Rua 1º de Maio, n.ºs 42 e 44, composto por Rés do Chão e primeiro andar com dois quintais, doravante designado como “Imóvel B”, pertencente ao MVRSA;

c) Prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o número 8410 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real de Santo António sob o n.º 2270/19900322 (fração E), com área bruta de construção de 505,58 m2 e 71,50 m2 de área descoberta, situado no Gaveto da Rua António Capa, n.º 2, 4 e 6 e Praça Marquês de Pombal, n.º 26, 26 e 27, composto por Rés do Chão com quintal, primeiro andar e águas furtadas, doravante designado como “Imóvel C”, pertencente à VRSA SGU EM SA;



1.3. Apesar do procedimento ser único para os três imóveis, serão celebrados três contratos de arrendamento, um para cada um dos imóveis mas válidos em conjunto, sendo o montante da renda proposta e adjudicada repartida proporcionalmente pelos três.

2. ENTIDADES ADJUDICANTES

As Entidades Adjudicantes são:

- a) O MUNICÍPIO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO, com sede na Praça Marquês de Pombal, 8900 - 231 em Vila Real de Santo António

Telefone: 281 510 000

Fax: 281510003

Email: geral@cm-vrsa.pt

e

- b) A VRSA SOCIEDADE DE GESTÃO URBANA E.M. SA, com sede na Rua José Barão, n.º 4, 1ª andar, Apartado 30, 8900-316 Vila Real de Santo António.

Telefone: 281 510 020

Fax: 281 541 144

E-mail: sgu@sgu.cm-vrsa.pt

3. PROCESSO DE HASTA PÚBLICA

3.1 O Processo de Hasta Pública é constituído por um conjunto de documentos, que reúnem as condições de realização da Hasta Pública.

3.2 O Processo de Hasta Pública é constituído pelas seguintes peças:

- Anúncio / Edital
- Programa de Procedimento, que terá anexados:
 - Anexo I – Minuta de proposta
 - Anexo II – Minuta de contrato de arrendamento
 - Anexo III – Planta de Localização dos Imóveis

4. CONSULTA E FORNECIMENTO DO PROCESSO DE HASTA PÚBLICA

A documentação relativa ao Processo de Hasta Pública para o arrendamento dos imóveis devidamente identificados no ponto 1.2 encontra-se patente nas instalações do Município de VRSA e da VRSA Sociedade de Gestão Urbana EM SA, nas moradas indicadas no ponto 2, onde pode ser examinado, durante as horas de expediente, desde a data de publicação do anúncio, até ao dia e hora da Sessão da Hasta Pública.

5. DÚVIDAS SOBRE O PROCEDIMENTO

As dúvidas sobre o procedimento de hasta pública objecto do presente programa deverão ser colocadas por escrito e apresentadas ou enviadas para a VRSA SOCIEDADE DE GESTÃO URBANA E.M. SA, na morada ou para o endereço de email indicado na alínea b) do ponto 2. Os esclarecimentos às referidas dúvidas serão prestados por escrito via correio eletrónico.

6. CONDIÇÕES DE ADMISSÃO DE PROPOSTAS

Condições Gerais:

Só serão admitidas as propostas de interessados com capacidade e habilitação legal para efetuar o arredamento de imóveis em território português e com número de identificação fiscal válido.

7. PROPOSTAS

7.1 A apresentação de propostas é obrigatória e condição essencial à licitação como interessado na Sessão de Hasta Pública, sendo que a sua não apresentação inibe os interessados de intervir na licitação verbal.

7.2 Durante o prazo de trinta dias úteis, que decorre desde a publicitação da hasta pública até à data da praça, deverão os interessados remeter, em carta fechada, proposta nos termos da minuta que constitui o Anexo I ao presente programa de procedimento, acompanhada de três envelopes conforme especificado abaixo:

7.2.1 Num envelope fechado identificando-se no exterior do mesmo o proponente e os imóveis a que respeita, que por sua vez é encerrado num outro sobrescrito dirigido ao Presidente da Comissão e endereçado ao serviço onde é realizada a praça, noutro envelope fechado com a designação “Identificação e Requisitos”, o nome ou denominação social, número fiscal de contribuinte,

número de bilhete de identidade/cartão de cidadão ou de pessoa colectiva, estado civil e domicílio ou sede, objecto social, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, matrícula na respectiva conservatória do registo comercial;

7.2.2 Num envelope fechado, com a designação “Preço”, indicação do preço oferecido como renda mensal combinada pelos 3 imóveis, acima do preço base de licitação, assim como o nome ou denominação social do concorrente.

7.3 As propostas serão entregues ou enviadas por correio para o Presidente da Comissão e endereçado ao serviço onde é realizada a praça.

7.4 Apenas serão admitidas as propostas referentes ao arrendamento conjunto de todos os imóveis identificados, destinado ao funcionamento dos mesmos como empreendimentos turísticos na aceção do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual.

7.5 A falta ou lapso na indicação dos elementos, assim como a falta de algum dos documentos, poderá determinar a exclusão do concorrente, salvo se for suprido ou retificado no decurso da praça e antes da adjudicação provisória.

8. REALIZAÇÃO DA HASTA PÚBLICA E CONDIÇÕES DE ARREMATACÃO

8.1. A hasta pública terá lugar no Salão Nobre da Casa da Câmara, sito na Praça Marquês de Pombal, na cidade de Vila Real de Santo António, pelas 10:30h do primeiro dia útil após o término do prazo de apresentação de propostas.

8.2. A data da realização da hasta pública poderá ser adiada por motivo ponderoso e justificado, sendo dada publicidade deste facto mediante a publicação de edital no jornal local e diário de grande circulação a nível nacional, nos sítios da CMVRSA em www.cm-vrsa.pt e da VRSA -SOCIEDADE DE GESTÃO URBANA E.M. SA em www.vrsa-sgu.pt, e afixado um edital no átrio da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António e Junta de Freguesia da área de localização dos imóveis.

8.3. A praça é dirigida por uma comissão constituída por três membros efetivos (um presidente e dois vogais) e dois suplentes, designados conjuntamente pela CMVRSA e pelo Conselho de Administração SGU, de entre colaboradores ao seu serviço, através de despacho do Presidente da Câmara Municipal.

8.4. No decurso da praça, as reclamações apresentadas serão apreciadas pela comissão, sem prejuízo da possibilidade do recurso aos meios legais de impugnação graciosa e contenciosa.

8.5. À hasta pública pode assistir qualquer interessado, apenas podendo intervir, na praça, os concorrentes cujas propostas sejam admitidas ou os seus representantes, devidamente identificados e habilitados com poderes bastantes para o efeito.

8.6. As pessoas singulares que intervêm em nome próprio deverão identificar-se mediante exibição do Bilhete de Identidade ou documento equivalente.

8.7. As pessoas coletivas podem-se fazer representar pelas pessoas com poderes para obrigar, identificadas como tal nos documentos juntos à proposta, e terão de exhibir o Bilhete de Identidade ou documento equivalente.

8.8. Os concorrentes podem, também, fazer-se representar por procuradores, que terão, neste caso, de apresentar uma procuração, sob a forma escrita, com reconhecimento notarial, da qual consta a expressa indicação dos poderes conferidos (poderes para intervir na hasta pública, designadamente para licitar e arrematar), o nome e o número do Bilhete de Identidade ou de documento equivalente do representante e a assinatura dos representados, com indicação da qualidade em que o fazem no caso de se tratar de pessoas coletivas.

8.9. Declarando-se aberta a sessão pública, a Comissão procederá à identificação da Hasta Pública e elencando os eventuais esclarecimentos que, entretanto, tenham sido prestados.

8.10. Seguem-se os seguintes atos:

- a) Abertura dos envelopes com as propostas recebidas, abrindo-se os envelopes referentes à “identificação e requisitos”, mantendo-se fechados os referentes ao “preço”
- b) Leitura da lista das candidaturas apresentadas, elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues;
- c) Identificação dos candidatos e/ou procuradores presentes na praça e verificação dos respetivos poderes.

8.11. Após o cumprimento das formalidades descritas no ponto anterior, a Comissão reunirá em sessão privada, suspendendo assim a sessão pública e indicando a hora a que a mesma retomará.

8.12. A comissão rubricará os documentos relativos à identificação e requisitos de cada um dos candidatos e procede à sua análise deliberando sobre a admissão ou exclusão dos concorrentes, podendo ser excluídos aqueles que não apresentarem o estipulado no ponto 7.2.1.

8.13. Reaberta a sessão pública, a comissão transmite as deliberações tomadas, dando-se continuidade à sessão pública ou fixando-se dia e hora para a continuação da mesma.

8.14 Apenas relativamente aos concorrentes admitidos, abrir-se-ão os sobrescritos com a indicação “Preço” deliberando de imediato sobre a admissão ou exclusão das propostas. Neste envelope deverá conter um cheque de montante correspondente a 25% do valor da proposta, emitido à ordem do Município de Vila Real de Santo António.

8.15 De seguida será aberta a praça e proceder-se-á a licitação verbal entre os concorrentes, tomando-se como base de licitação o valor indicado em **8.16.1**, ou a melhor oferta escrita dos concorrentes presentes em praça, havendo direito de preferência para o concorrente que a apresentou, sem prejuízo de poder haver novas licitações por todos os interessados admitidos, sendo definitivamente arrematado quando anunciado por três vezes o maior lanço e não for coberto ou preferido.

8.16 Condições de arrematação:

8.16.1 Base de licitação: € 5.000,00 (cinco mil euros), a título de renda mensal total combinada para os três imóveis

8.16.2 Lanços mínimos: € 100,00 (cem euros);

8.16.3 Sinal e princípio de pagamento (a pagar no ato da arrematação): 25% do valor da adjudicação e escolher a modalidade de pagamento entre a pronto ou em prestações semestrais, sendo que no pagamento a pronto o adjudicatário beneficia de um desconto de 2% do valor da adjudicação, a reduzir aquando do pagamento do remanescente e deverá ser paga no prazo de 20 dias úteis contados do dia da notificação da adjudicação definitiva. No pagamento em prestações semestrais, até ao máximo de quatro, acresce juros sobre o capital em dívida, de acordo com as taxas em vigor para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.

8.17 O arrendamento é adjudicado provisoriamente, pela comissão, a quem tiver oferecido a renda mais elevada, mediante o pagamento mencionado no ponto 8.1.6.3., devendo para o efeito no prazo de 10 dias úteis apresentar comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado Português em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a Segurança Social. A sua não apresentação implica a não adjudicação definitiva dos imóveis.

8.18 Para todos os efeitos, considera-se que a arrematação teve por base o perfeito conhecimento de todos os elementos que integram o processo da Hasta Pública, por parte das entidades proponentes, nomeadamente o dia, hora e local da praça e o preço base de licitação a praticar, assim como das condições contratuais constantes da minuta anexa ao presente programa.

8.19 Não tendo havido lugar a licitação, por falta de comparência ou interesse dos concorrentes, o bem é adjudicado ao concorrente que tiver apresentado a proposta de valor mais elevado.

8.20 No final da praça, será elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório ou pelo seu procurador.

8.21 A adjudicação definitiva é efetuada através de deliberação da Câmara Municipal sendo remetida ao adjudicatário no prazo de 5 dias após a realização da respetiva reunião.

9. CONDIÇÕES CONTRATUAIS

9.1. Os prédios supra identificados destinam-se a utilização turística, apenas sendo admissíveis propostas que prevejam a sua utilização como empreendimentos turísticos na aceção do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual (nomeadamente, não enquadráveis nas formas previstas de alojamento local), sendo o uso distinto dos imóveis considerado incumprimento do contrato de arrendamento a celebrar e motivo suficiente para a rescisão unilateral do mesmo por parte das entidades adjudicantes.

9.2. Os arrendatários terão direito a um período de carência de renda máximo de 12 meses a título de incentivo às obras de reabilitação, devendo no entanto começar a efetuar o pagamento da renda caso os imóveis entrem em funcionamento antes de decorrido esse período.

9.3. O objeto do arrendamento são os 3 imóveis acima identificados como um todo, e não obstante ser realizado um contrato distinto para cada um dos imóveis, a cessação de algum desses contratos, independentemente da respetiva causa, poderá constituir motivo para a resolução para os demais.

9.4. O disposto na presente cláusula não prejudica a existência de outros requisitos e condições expressamente consagradas no contrato a celebrar.

10. CONTRATOS

10.1 Após a arrematação, serão celebrados, no prazo máximo de 60 dias, os contratos de arrendamento entre a CMVRSA e o adjudicatário para os imóveis identificados nas alíneas a) e b) da cláusula 1.2, e entre a VRSA SGU EM SA e o adjudicatário para o imóvel identificado na alínea c) da cláusula 1.2., de acordo com a minuta que constitui o anexo II ao presente programa.

10.2 A CÂMARA MUNICIPAL DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO e VRSA - SOCIEDADE DE GESTÃO URBANA E.M. SA comunicarão ao Adjudicatário por carta, e com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, a data, hora e local em que deve comparecer para outorgar os contratos.

11. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Em tudo que estiver omissa no presente Programa de Procedimento observar-se-á o disposto no Regulamento Municipal de Hastas Públicas, e na lei geral, em todas as disposições compatíveis com a natureza do objecto da hasta pública e das Entidades Adjudicantes.

Anexo I

Minuta de proposta

.....,(nome ou designação social), contribuinte fiscal / pessoa coletiva n.º, residente / com sede em vem pela presente apresentar a sua proposta para o procedimento para o arrendamento de imóveis no centro histórico de Vila Real de Santo António.

Para o efeito junta em anexo os seguintes envelopes de acordo com o previsto nos pontos ... do programa do procedimento:

1 – Identificação e requisitos

2 – Preço

O concorrente expressamente declara preencher os requisitos previstos no programa do procedimento, do qual declara ter perfeito conhecimento, mais declarando que a presente proposta se destina ao arrendamento conjunto dos três imóveis identificados no programa, destinando-se os mesmos ao funcionamento enquanto empreendimentos turísticos, num dos tipos legalmente admitidos no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual.

O concorrente

.....