



CONDIÇÕES GERAIS DE ALIENAÇÃO

1. Publicidade

A hasta pública será publicitada, através de edital, publicado num jornal diário, de âmbito nacional e deve mencionar o seguinte:

- a) Identificação e localização do imóvel;
- b) Preço base de licitação;
- c) Prazos de pagamento;
- d) Local, forma e data para apresentação de proposta;
- e) Elementos que devem integrar a proposta e documentos que a devem acompanhar;
- f) Local, data e hora do ato público;
- g) Indicação de outros elementos considerados relevantes e dos contatos para esclarecimentos suplementares;

2. Esclarecimentos

Durante o período de apresentação de propostas, o processo encontrar-se-á patente para consulta no site da freguesia de Lordelo e durante as horas normais de expediente, na Junta de Freguesia, onde poderão também ser obtidos quaisquer esclarecimentos através do email geral@cidadelordelo.pt

3. Apresentação de propostas

3.1 As propostas serão entregues no ato público.

3.2 As propostas e os documentos que as acompanham devem ser apresentados em envelope fechado, identificando-se no exterior o nome ou denominação do proponente e ainda a seguinte indicação: **“Proposta de aquisição de prédio urbano - Lordelo”**. O referido envelope deverá conter no seu interior dois envelopes autónomos, um deles com a indicação “Proposta de preço” e outro a indicação **“Documentos”**.

3.3 A proposta de preço deve conter os seguintes elementos:

- a) A proposta deverá ser elaborada em conformidade com a minuta constante do **Anexo I** com indicação do valor, que deverá ser superior ao preço base de licitação, a qual deverá ser apresentada dentro de envelope autónomo, devidamente fechado, contendo no seu exterior a descrição **“Proposta de Preço”**, não podendo haver referência ao preço proposto em qualquer outro documento ou elemento apresentado, sob pena de exclusão.
- b) O valor proposto deve ser expresso em euros, indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência o valor expresso por extenso;

3.4 O envelope com a indicação **“Documentos”** deve conter os seguintes elementos:

- a) Declaração de modelo igual ao constante do Anexo I do Decreto-lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, conforme Anexo II das peças de procedimento;
- b) Fotocópia do cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte, acompanhado, nestes casos, de fotocópia do cartão de contribuinte, no caso das pessoas singulares; certidão permanente com a indicação da denominação social, número de pessoa coletiva, sede, objeto



social, nome dos titulares dos órgãos sociais ou de outras pessoas com poderes para obrigar e matrícula do registo comercial, no caso das pessoas coletivas;

c) Certidão emitida pela AT – Autoridade Tributária e Aduaneira, comprovativa da situação tributária regularizada;

d) Certidão ou fotocópia autenticada da situação contributiva regularizada para com a Segurança Social.

3.5 O envelope que contem a proposta de preço e os documentos serão abertos no ato público e a falta de indicação do preço, determina a exclusão imediata do concorrente.

3.6 Quer a proposta, quer os documentos que acompanham a proposta, terão de ter todas as páginas que os integrem numeradas e rubricadas, com indicação, na primeira folha, do número de folhas que compõe cada grupo.

3.7 As propostas que não cumpram os requisitos exigidos serão excluídas do processo de candidatura da hasta pública, excetuando-se o disposto no ponto 3.2 e 3.6, havendo nessas situações, lugar ao convite de aperfeiçoamento a efetuar no próprio ato público.

4. ATO PÚBLICO

4.1 O ato de apresentação e abertura das propostas é público e terá lugar no dia **18 de agosto de 2026, pelas 15.00 horas e 30 minutos**, na sede da Junta de Freguesia de Lordelo. O ato público é dirigido por uma comissão composta por três membros (um presidente e dois vogais).

4.2 O ato público será ainda acompanhado por um funcionário, que assegurará o necessário apoio administrativo.

4.3 Ao ato de apresentação e abertura de propostas pode assistir qualquer interessado, no entanto apenas podem intervir os concorrentes cujas propostas sejam admitidas ou os seus representantes, devidamente identificados e habilitados com poderes bastantes para o efeito.

4.4 Os concorrentes que intervêm em nome próprio deverão identificar-se mediante exibição do documento de identificação ou documento equivalente.

4.5 Os concorrentes podem fazer representar-se por procuradores, que neste caso terão de apresentar uma procuração, sob a forma escrita e cujo modelo consta do Anexo III, da qual conste a indicação expressa dos poderes conferidos (poderes para intervir no ato de apresentação e abertura das propostas para aquisição de prédio urbano - Lordelo), o nome e o número do cartão do cidadão/bilhete de identidade ou do documento de identificação equivalente do representante e a assinatura do representado.

4.6 Os concorrentes ou os seus representantes podem, no ato público:

a) Pedir esclarecimentos;

b) Apresentar reclamações, sempre que seja cometida, no próprio ato, qualquer infração à legislação aplicável, às peças do procedimento ou ao edital de publicação do procedimento;

c) Apresentar reclamações contra a admissão de qualquer outro concorrente, das respetivas propostas ou contra a sua própria admissão condicionada ou exclusão, ou da entidade que representam;

d) Apresentar recurso hierárquico facultativo das deliberações da comissão tomadas no âmbito do ato público;



e) Examinar a documentação apresentada durante um período razoável, a fixar pela comissão;

f) Obter cópia dos esclarecimentos prestados no âmbito do concurso.

4.7 As reclamações dos concorrentes e os recursos hierárquicos facultativos podem consistir em declaração ditada para a ata ou em petição escrita.

4.8 O recurso hierárquico facultativo tem obrigatoriamente de ser interposto no próprio ato público.

4.9 As deliberações da comissão, tomadas no âmbito do ato público, são notificadas aos interessados, no próprio ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação, ainda que estejam presentes ou representados no referido ato os destinatários dessas deliberações.

4.10 O ato público inicia-se com a explicação das condições gerais e especiais que regem a alienação por hasta pública, assim como dos eventuais esclarecimentos que, entretanto, tenham sido prestados.

Seguem-se os seguintes atos:

- Leitura da lista das candidaturas apresentadas;
- Abertura dos envelopes que contém os documentos e análise formal dos mesmos;
- Leitura da lista de candidatos admitidos e excluídos
- Abertura dos envelopes que contém a "Proposta de Preço";
- Identificação dos candidatos e/ou procuradores presentes na praça e verificação dos respetivos poderes.

4.11 O imóvel será adjudicado ao concorrente que tiver apresentado a proposta de valor mais elevado.

4.12 Na impossibilidade de adjudicação, por haver empate no valor das propostas, o desempate será feito por licitação com os candidatos que apresentaram candidaturas com o mesmo valor.

4.13 Após o cumprimento das formalidades descritas nos números anteriores, o objeto do presente concurso é adjudicado provisoriamente pela comissão ao concorrente que tiver apresentado a proposta de valor mais elevado.

4.14 No final do ato público, é elaborada ata que deve ser sempre assinada pela comissão e lida aos presentes.

5. PAGAMENTO DO PREÇO

O valor da aquisição será liquidado da seguinte forma:

Ano de 2026 - Pagamento de 150.000,00 €, até dezembro de 2026, sendo 10% deste valor pago no ato da adjudicação provisória (no dia do ato público).

Ano de 2027 - Pagamento de 25.000,00 € mensais, durante 12 meses, perfazendo o montante total de 300.000,00 €.

Ano de 2028 - Pagamento de 25.000,00 € mensais durante 11 meses e uma última prestação no valor de 10.000,00 €, perfazendo o montante total de 285.000,00 €.

O valor global correspondente ao presente plano de pagamentos é de 735.000,00 €.



Caso o valor da negociação venha a ser superior a 735.000,00 €, o diferencial será distribuído proporcionalmente por todas as prestações vincendas até dezembro de 2028, de forma a assegurar a liquidação integral do preço acordado dentro do mesmo período temporal.

Cláusula Penal Moratória

O atraso no pagamento de qualquer uma das prestações mensais previstas confere à Freguesia de Lordelo o direito de exigir, a título de cláusula penal moratória, uma quantia correspondente a 0,1% do valor da prestação em atraso por cada dia de incumprimento, até ao limite máximo global de 15% do valor da prestação vencida e não paga.

O pagamento da cláusula penal não exonera o adquirente da obrigação de proceder ao pagamento integral da prestação em dívida.

Vencimento Antecipado

Sem prejuízo da aplicação da cláusula penal moratória, a falta de pagamento de qualquer prestação por período superior a 30 dias confere à Freguesia de Lordelo o direito de declarar o vencimento antecipado de todas as prestações vincendas até dezembro de 2028, tornando-se imediatamente exigível a totalidade do saldo em dívida.

Fica igualmente reservado à Freguesia o direito de recorrer aos meios judiciais legalmente admissíveis para cobrança coerciva dos montantes em dívida e respetivas penalidades.

6. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E ESCRITURA PÚBLICA

6.1 A decisão de adjudicação definitiva competirá ao Presidente da Junta de Freguesia.

6.2 A alienação será formalizada por escritura pública de compra e venda.

6.3 O adjudicatário deve apresentar os documentos de identificação que se verifiquem ser necessários para a elaboração da escritura pública, no prazo de 10 dias a contar da notificação para o efeito.

6.4 A apresentação dos documentos relativos ao imóvel é da responsabilidade da Junta de Freguesia de Lordelo.

6.5 Os encargos de natureza fiscal, inerentes ao contrato de compra e venda, designadamente o Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis e o Imposto de Selo, assim como os valores a título de emolumentos pela celebração da escritura e de registo predial, são da responsabilidade do adquirente, sem prejuízo de eventuais isenções legais a que haja lugar.

6.6 O adjudicatário tomará posse do imóvel logo após a outorga da escritura pública.

7. Incumprimento

7.1 O não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstos nas presentes condições gerais implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação.

7.2 A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados pelo adjudicatário implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, no caso de o imóvel lhe ter sido adjudicado, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal.

7.3 Verificando-se a situação prevista nos números anteriores, ou quando por outra causa não haja lugar à competente adjudicação, o imóvel pode ser adjudicado ao concorrente que apresentou a proposta de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.



8. AQUISIÇÃO POR NEGOCIAÇÃO DIRETA

Quando a hasta pública tenha ficado deserta ou não tenha havido lugar a adjudicação definitiva por facto imputável aos concorrentes, poderão os imóveis ser alienados sem recurso a nova hasta pública, por negociação direta com eventuais interessados na compra, após deliberação da Junta de Freguesia.



ANEXO I

MINUTA DA PROPOSTA

Proposta de aquisição de prédio urbano – Lordelo

Nome, estado civil, natural da freguesia de _____, concelho de _____, portador/a do Cartão de Cidadão n.º _____, emitido pela República Portuguesa e válido até __/__/____, contribuinte n.º _____, com residência na Rua _____, n.º _____, freguesia de _____, concelho de _____, ofereço pela aquisição de prédio urbano - Lordelo, o montante global de _____ (extenso e numérico).

Para o efeito, declaro aceitar, sem reservas, todas as cláusulas expressas nas condições gerais e especiais do procedimento e o compromisso de que mesubmeto à legislação e ao foro do Tribunal Administrativo e Fiscal de Penafiel, com renúncia a qualquer outro.

_____, ____ de _____ de 2026

_____ (Assinatura)



ANEXO II

ANEXO I

Modelo de declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º ou a subalínea i) da alínea b) e alínea c) do n.º 3 do artigo 256.º-A, conforme aplicável]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo-quadro aplicável ao procedimento, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

a)...

b)...

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 - Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.

7 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local),... (data),... [assinatura (4)].

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

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.os 2 e 3 do artigo 57.º

(4) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º



Anexo III

MINUTA DE PROCURAÇÃO

..... (identificação do concorrente), constitui seu bastante procurador (nome, estado civil e nacionalidade do procurador), titular do cartão de cidadão/ bilhete de identidade n.º, a quem confere a totalidade dos poderes necessários para o/a representar no ato público promovido pela freguesia de Lordelo, a realizar no dia 31 de julho de 2024, que tem por objeto a aquisição de prédio urbano – Lordelo.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se os poderes para apresentar candidatura, participar e intervir no ato público do concurso, entre outros, solicitando esclarecimentos, licitando, participando em decisões comuns, apreciando documentos, tomando conhecimentos de atos ou factos, aceitando notificações, deduzindo reclamações, interpondo recursos, bem como o poder de, no momento e condições definidas nas condições gerais e especiais do procedimento, ficando válida e definitivamente vinculado à intervenção e proposta do procurador, como se o próprio estivesse a intervir.

(local), (data)

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