



Programa de Procedimento

Hasta pública – Alienação de um lote de terreno, designado por lote 3, com área de 4.008 m2, destinado à construção de um empreendimento turístico, sito no Complexo Desportivo - Av.ª Cidade Hayward, em Faro

janeiro 2023



Índice Geral

Cláusula 1.ª Identificação do concurso.....	3
Cláusula 2.ª Entidade alienante.....	3
Cláusula 3ª Decisão de contratar e escolha do procedimento.....	3
Cláusula 4.ª Comissão de hasta pública.....	4
Cláusula 5.ª Peças do procedimento.....	4
Cláusula 6.ª Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento.....	5
Cláusula 7.ª Condições de admissão à hasta pública.....	5
Cláusula 8.ª Preço base.....	5
Cláusula 9.ª Prazo e modo de apresentação de proposta.....	5
Cláusula 10.ª Documentos que instruem a proposta.....	7
Cláusula 11.ª Prazo de manutenção das propostas.....	8
Cláusula 12.ª Critério de alienação.....	8
Cláusula 13.ª Ato público do procedimento (praça) e causas de exclusão.....	8
Cláusula 14.ª Tramitação do ato público.....	9
Cláusula 15.ª Alienação Provisória e definitiva.....	10
Cláusula 16.ª Condições de pagamento.....	10
Cláusula 17ª Escritura de Compra e Venda.....	11
Cláusula 18ª Legislação aplicável.....	12
Anexo I Modelo de declaração de Compromisso.....	13
Anexo II Minuta de Proposta.....	14
Anexo III Procuração.....	15



PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

Cláusula 1.ª Identificação do procedimento

O presente procedimento de hasta pública tem por objeto a alienação de um lote de terreno designado por "Lote 3", destinado à construção de um empreendimento turístico (máximo 184 unidades de alojamento), com área de quatro mil e oito metros quadrados (4.008 m²), sito no Complexo Desportivo - Av.ª Cidade Hayward, na União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro), Concelho de Faro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o nº 5209/20220602, e inscrito na matriz predial urbana respetiva sob o artigo 10368, com o alvará de loteamento número 3/2021 emitido pelo Município de Faro em 23-09-2021, de acordo com as condições fixadas no caderno de encargos.

Cláusula 2.ª Entidade alienante

A entidade alienante é a Câmara Municipal de Faro, pessoa colectiva número 506 579 425, com sede no Largo da Sé, nº13, 8004-001 Faro, contacto telefónico número 289 870 870 (geral) e endereço electrónico geral@cm-faro.pt.

Cláusula 3.ª Decisão de alienar e escolha do procedimento

1. A decisão de alienar a parcela de terreno foi tomada por deliberação da Assembleia Municipal em sessão extraordinária de **6 de outubro de 2022**, sob proposta da Câmara Municipal deliberada em reunião ordinária pública de **26 de setembro de 2022**, ao abrigo do disposto no art.º 25, n.º 1, alínea i), conjugado com o art.º 33, n.º 1, alínea h) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.
2. Em respeito pelos princípios da transparência e da imparcialidade, a alinação do imóvel identificado na cláusula 1.ª, seguirá com as devidas adaptações os trâmites do procedimento para a alinação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86º e seguintes Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública), uma vez que não existe no ordenamento jurídico diploma que defina e regule a alienação de bens imóveis do



domínio privado das autarquias locais, para além da alínea g) do n.º1 do artigo 33.º da Lei 75/2013 de 12 de Setembro, na sua atual redação.

Cláusula 4.ª
Comissão de hasta pública

O procedimento é conduzido por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:

Presidente: Maria Antónia Nascimento, Diretora do Departamento de Gestão Administrativa e Patrimonial

1.º Vogal Efetivo: Carla Apolo, Chefe de divisão de Administração e Património

2.º Vogal Efetivo: Maria Margarida Correia, Chefe de Divisão de Contratação Pública e Execuções Fiscais.

Suplentes:

1.º Vogal Suplente: Tânia Gonçalves, técnica superior

2.º Vogal Suplente: Marco Pedro, técnico superior

Cláusula 5.ª
Peças do procedimento

1. As peças que instruem o presente procedimento são o programa do procedimento e o caderno de encargos, ambos disponíveis para consulta:

- a) No Departamento de Gestão Administrativa e Patrimonial / Serviço de Património e Cadastro, sito no Edifício dos Paços do Município de Faro, Largo da Sé, nº 13, 8004-001 Faro, com horário de funcionamento, nos dias úteis, das 09:00 horas às 17:00 horas;
- b) Na Loja do Município, sita na Loja do Cidadão - Edifício do Mercado Municipal de Faro, largo Dr. Francisco Sá Carneiro, 8000-151 Faro, com horário de funcionamento, nos dias úteis, das 09:00 horas às 17:00 horas;
- c) E no sítio da internet com endereço www.cm-faro.pt.

2. O interessado poderá solicitar cópia das peças do procedimento, mediante o pagamento da quantia de **3,08€** calculada nos termos do Regulamento Geral de Taxas do Município de Faro e Tabela de Taxas, até dois dias antes do termo do prazo fixado para a entrega das propostas.



3. Durante o primeiro terço do prazo para apresentação das propostas, o interessado poderá visitar o local e realizar neles os reconhecimentos que entender indispensáveis à elaboração da sua proposta, mediante agendamento prévio, requerido com dois (2) dias úteis de antecedência.

Cláusula 6.ª

Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento

1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos postos a hasta pública, através de requerimento escrito dirigido à Comissão, durante o primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas.
2. Os esclarecimentos que mereçam resposta do Município são prestados pela Comissão, por escrito, até ao final do segundo terço do prazo fixado para apresentação de propostas, disponibilizados na página electrónica do Município de Faro.
3. A Comissão poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os considerar inadequados à formulação da proposta.
4. Os esclarecimentos e as retificações são juntos às peças do procedimento a que dizem respeito e delas fazem parte integrante, prevalecendo sobre estas em caso de divergência.

Cláusula 7.ª

Condições de admissão à hasta pública

Apenas se pode habilitar à presente hasta pública, a pessoa singular ou coletiva que não se encontre em nenhuma das situações previstas no número 3 do Anexo I.

Cláusula 8.ª

Preço base

O preço base de licitação é de 4.225.000,00 € (quatro milhões duzentos e vinte e cinco mil euros).



Cláusula 9.ª
Prazo e modo de apresentação de proposta

1. A proposta deverá ser elaborada de acordo com o modelo constante do Anexo II e acompanhada de cheque bancário à ordem do Município de Faro, no montante correspondente a 10% do valor da proposta, nos termos do artigo seguinte.
2. A proposta deverá ser remetida por correio, registado e com aviso de receção, em invólucro opaco e fechado, nos termos dos números 10 a 13 da presente cláusula, dirigida ao presidente da comissão da hasta pública para a morada indicada nas peças do procedimento, ou entregue em mão pelos candidatos ou seu representante, mediante recibo, no Departamento de Gestão Administrativa e Patrimonial / Serviço de Património e Cadastro, sito no Edifício dos Paços do Município de Faro, Largo da Sé, nº 13, 8004-001 Faro, com horário de funcionamento, nos dias úteis, das 09:00 horas às 17:00 horas, ou na Loja do Município, sita na Loja do Cidadão no Mercado Municipal de Faro - Largo Dr. Francisco Sá Carneiro, 8000-151 Faro, com horário de funcionamento, nos dias úteis, das 09:00 horas às 17:00 horas.
3. A proposta e os documentos que a acompanham, quando remetidas pelo correio, deverão ser registados até ao dia **20 de março de 2023** e, caso seja apresentado nos locais citados no número anterior, deverão ser entregues até às 16 horas do mesmo dia.
4. Só é admitida a proposta que seja registada e/ou recebida até à data e hora referida no número anterior, não constituindo motivo de reclamação o facto de a sua entrega ocorrer depois de esgotado o prazo ou em lugar diferente do fixado.
5. A receção das propostas é registada com referência à respetiva data e, tratando-se do último dia do prazo, hora de submissão, sendo entregue ao candidato um recibo comprovativo dessa receção, sempre que entregue em mão própria.
6. O Município publicará no respetivo sítio da internet – www.cm-faro.pt - a informação dos jornais que publicitaram a alienação do lote e respetiva data.
7. A data limite para apresentação das propostas fixada no número 3 do presente cláusula pode ser prorrogada, por prazo adequado, quando as retificações às peças do procedimento ou os esclarecimentos solicitados não puderem ser fornecidos nos prazos estabelecidos para o efeito.
8. A prorrogação do prazo previsto no número anterior será publicitada nos termos do número 6 da presente cláusula.
9. Os encargos relativos à elaboração da proposta e quaisquer documentos conexos são suportados integralmente pelo interessado.



10. Os documentos referidos na cláusula seguinte são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever unicamente a palavra “DOCUMENTOS”.
11. A proposta e o cheque são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever unicamente a palavra “PROPOSTA À LICITAÇÃO”.
12. Os invólucros referidos nos números anteriores são, por sua vez, guardados num terceiro invólucro, igualmente opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever “SOBRESCRITO EXTERIOR”, bem como a designação do procedimento em causa e da entidade que a lançou.
13. A proposta e os documentos que a constituem são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa e remetidos num 4.º invólucro, opaco e fechado, nos termos do n.º 2 da presente cláusula.
14. Não serão admitidas propostas remetidas por correio electrónico.

Cláusula 10.ª

Documentos que instruem a proposta

1. Na proposta, o interessado manifesta a vontade de adquirir nos termos estabelecidos nas Peças do Procedimento.
2. A proposta deve ser acompanhada pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão:
 - a) Declaração sob compromisso de honra do interessado, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo I;
 - b) Certificado do registo criminal do interessado e, no caso de pessoas coletivas, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direção);
 - c) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial;
 - d) Certidão comprovativa de que a situação tributária do interessado se encontra regularizada;
 - e) Certidão comprovativa de que a situação do interessado se encontra regularizada perante a segurança social;
 - f) Em caso de representação do interessado na hasta pública, em que terá lugar a licitação, procuração com termo de autenticação, elaborada nos termos do Anexo III.
3. A proposta deve ser assinada pelo interessado ou por seu representante, indicando a qualidade em que intervém e com poderes para o ato.



4. Quando a proposta seja apresentada por um consórcio, deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinado por todos os membros ou respetivos representantes.
5. No caso de consórcio, cada uma das entidades que o compõe deverá apresentar os documentos constantes do número 2 da presente cláusula, sob pena de exclusão.

Cláusula 11.ª
Prazo de manutenção das propostas

1. Os interessados são obrigados a manter as respetivas propostas pelo prazo de cento e oitenta (180) dias contínuos contados a partir da data de encerramento do ato público.
2. Caso o último dia do prazo coincida com um sábado, domingo ou feriado, ou ainda em dia que os serviços da entidade alienante, por qualquer causa, estejam encerrados, transfere-se para o dia útil seguinte.

Cláusula 12.ª
Critério de alienação

A alienação é efetuada segundo critério do mais elevado preço proposto ao Município de Faro, que resultará da licitação.

Cláusula 13.ª
Ato público do procedimento (praça) e causas de exclusão

1. A abertura das propostas ocorrerá no ato público do procedimento inerente à alienação em hasta pública, a qual se realizará no salão nobre dos Paços do Município de Faro, no **dia 24 de março de 2023, pelas 10H00**.
2. O ato público do procedimento decorre perante a Comissão, de acordo com a cláusula 4ª composto por número ímpar de membros não inferior a três, um dos quais presidirá e outro será secretário.
3. De tudo o que ocorrer no ato público do procedimento será lavrada ata pelo secretário da Comissão, a qual será assinada por todos os seus membros.



4. Só poderão intervir no ato público do presente procedimento os interessados ou os seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto a exibição do respetivo documento de identificação e/ou procuração emitida nos termos do Anexo III.

5. Feita a análise da documentação que acompanha as propostas no ato público, a comissão exclui o interessado que:

- a) Não apresente a proposta até à data limite fixada na cláusula 9ª do Programa;
- b) Não observe o disposto quanto ao modo de apresentação da mesma nos termos da cláusula 9ª;
- c) Não apresente um dos documentos exigidos na cláusula 10ª do presente Programa;
- d) Não tenha a situação tributária ou contributiva regularizada;
- e) Cujo proponente ou seu representante não esteja presente.

6. Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) A apresentação de valor inferior ao preço base indicado na cláusula 8ª.
- b) Não tenha apresentado cheque bancário no termos do número 2 da cláusula 15ª;
- c) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações às peças do Procedimento.

Cláusula 14.ª **Tramitação do ato público**

1. Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos sobrescritos recebidos nos termos da cláusula 9ª do presente Programa.
2. Só serão prestados esclarecimentos sobre o ato e seu funcionamento até ao início da licitação.
3. A Comissão procede, depois, à leitura da lista de proponentes, elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.
4. De seguida são abertos os invólucros exteriores, bem como os que contém os documentos.
5. A Comissão rubrica os documentos mencionados no ponto anterior e procede à sua análise em privado deliberando sobre a admissão ou a exclusão dos proponentes, que se enquadrem numa das situações previstas no nº 5 da cláusula 13ª do presente Programa, fixando dia para continuação do ato atendendo à eventual complexidade do conteúdo dos documentos.



6. Reaberto o ato público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, devendo quaisquer reclamações sobre as mesmas ser apresentadas no próprio ato.
7. A Comissão analisará as reclamações dando conhecimento público do resultado da mesma, no próprio ato ou fixando dia e hora para a continuação do mesmo atendendo à eventual complexidade.
8. Não havendo reclamações dá-se continuidade ao ato público.
9. Prosseguindo o ato público, a Comissão procede à abertura dos envelopes das propostas e verifica se cumprem com a tramitação e requisitos exigidos.
10. A Comissão delibera sobre a admissão ou exclusão das propostas, devendo ser excluídas as que se enquadrem no nº 6 da cláusula anterior.
11. A Comissão lista o valor das propostas e de seguida, prossegue com a abertura da praça, em pleno ato público.
12. A praça inicia-se com a licitação a partir do valor da proposta mais elevada e admitida, procedendo-se à licitação verbal entre os proponentes ou seus representantes devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito.
13. Os lanços não poderão ser inferiores a dez mil euros (€ 10.000,00).
14. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado, por três vezes, o lanço mais elevado e este não for coberto, com pedido expresso ao proponente que o confirme.
15. Encerrada a licitação, o prédio é alienado provisoriamente pela Comissão a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
16. Existindo empate nas propostas apresentadas, e os proponentes não pretendam adquirir o imóvel em compropriedade ou licitar entre si, proceder-se-á a sorteio.
17. Com a alienação provisória são restituídos os cheques apresentados com as propostas preteridas aos respetivos titulares, mediante assinatura de recibo de quitação.

Cláusula 15.ª
Alienação Provisória e definitiva

1. No final da praça, a Comissão procede à alienação provisória do imóvel ao proponente que tenha apresentado o lanço mais elevado e elabora a respetiva ata do ato público que deve ser assinada pelos membros da Comissão e pelo adquirente provisório ou pelo seu representante.



2. Com a alienação provisória é devida a entrega, junto da Tesouraria do Município, do cheque bancário apresentado com a proposta e ainda do montante remanescente até que se perfaça os 10% do valor da arrematação.
3. A decisão de alienação definitiva ou de não alienação é da competência da Câmara Municipal, devendo dela ser notificado o proponente no prazo de trinta (30) dias a contar da alienação provisória.

Cláusula 16.ª
Condições de pagamento

1. O montante a pagar pela aquisição do imóvel a que se refere a presente hasta pública é efetuada através de cheque bancário, na Tesouraria do Município de Faro, e da seguinte forma:
 - a) 10% do valor da aquisição, no dia da arrematação;
 - b) 40% do valor após a notificação da aquisição definitiva;
 - c) 50% do valor remanescente, será pago no dia da celebração de escritura de compra e venda.
2. O incumprimento do disposto no número anterior, implicará a anulação provisória com o direito de alienar o imóvel à entidade classificada em lugar subsequente e ainda a perda das quantias entregues.

Cláusula 17.ª
Escritura de Compra e Venda

1. O imóvel objeto de Hasta Pública é alienado em regime de propriedade plena, ao adquirente, através da celebração de escritura de compra e venda com o Município de Faro.
2. As cláusulas das condições de venda e respetivas peças, aprovado pelo Município de Faro, fazem parte integrante da escritura de compra e venda a celebrar.
3. O adquirente deve apresentar os dados de identificação que se verifiquem ser necessários para a elaboração da escritura pública, no prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação para o efeito, por carta registada com aviso de receção.
4. Para além dos documentos mencionados no número anterior o adquirente deverá apresentar no mesmo prazo os documentos complementares, caso não se encontrem válidos:



a) Declaração de que não está em dívida ao Estado Português por impostos, emitida pela Autoridade Tributária;

b) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente às contribuições para a Segurança Social, emitida pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

5. Para efeitos de realização da escritura pública de compra e venda, a apresentação dos documentos relativos ao imóvel é da responsabilidade dos serviços municipais.

6. O adquirente será notificado do dia, hora e local designado para a celebração da escritura, por carta registada, com aviso receção, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência.

7. A não apresentação dos documentos a que aludem as alíneas a), e b) do número 5 da presente cláusula por motivo imputável ao adquirente e a falta de comparência injustificada no dia agendado para a outorga da escritura pública de compra e venda, implica a não alienação do imóvel, bem como a perda das quantias entregues.

Cláusula 18ª
Legislação aplicável

Em tudo o que seja omissivo o presente programa de procedimento aplicar-se-á o disposto na Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, no Decreto-Lei nº 280/2007 de 7 de agosto, com as devidas adaptações, e subsidiariamente o Código dos Contratos Públicos e o Código Procedimento Administrativo, todos na sua atual redação.



ANEXO I Modelo de declaração de Compromisso

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 consórcio, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à alienação de lote de terreno, designado por Lote 3, sito no complexo desportivo – Av^a Cidade de Hayward, em Faro, na sequência do procedimento de Hasta pública publicitado através do Edital n.º 21/2023 declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga ao cumprimento das cláusulas constantes no mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara ainda que renúncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar ao contrato de compra e venda, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

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

4 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações (para além da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal) ou ainda a não apresentação dos documentos que instruem a proposta nos termos da cláusula 10º do programa de procedimento implica a exclusão da proposta.

... (local),... (data),... [assinatura (3)]

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



ANEXO II

Modelo de proposta

Eu, abaixo assinado, portador do Bilhete de Identidade / cartão de cidadão número válido até .../.../.... / emitido pela República Portuguesa em....., residente em, freguesia de, concelho de, (1) na qualidade de representante legal de (firma), com o número de identificação fiscal e sede em, devidamente mandatado para o efeito, proponho o montante de €.....,00 (..... euros) para a aquisição de lote de terreno, designada por “Lote 3”, com área de quatro mil e oito metros quadrados (4.008 m²), sita no Complexo Desportivo - Av.ª Cidade Hayward, União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro), Concelho de Faro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o número 5209/20220602 e inscrito na matriz predial urbana respetiva sob o artigo 10368, a que se refere o procedimento de hasta pública publicitada através do Edital nº 21/2023 nos termos previstos no Programa do Procedimento, caderno de encargos e respetivos anexos, cujos termos e condições tomei pleno e integral conhecimento e se aceita sem quaisquer reservas ou condições.

..... (local), (data), (assinatura)

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



ANEXO III Procuração

....., portador do cartão de cidadão nº, NIF, residente em /com domicílio profissional em, na qualidade de legal representante de, NIPC, com sede em, constitui seu procurador o(a) Sr.(a), portador do bilhete de identidade/ cartão de cidadão nº / NIF, residente em / com domicílio profissional em, a quem confere os poderes necessários para, em nome e em representação da pessoa acima identificada, a/o representar na hasta pública publicitada através do Edital nº 21/2023 promovida pelo Município de Faro, para a aquisição de lote de terreno, designado por “Lote 3”, com área de quatro mil e oito metros quadrados (4.008 m²), sita no Complexo Desportivo - Av.ª Cidade Hayward, na União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro), concelho de Faro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o número 5209/20220602 e inscrita na matriz predial urbana respetiva sob o artigo 10368.

Nos poderes de representação aqui atribuídos incluem-se os poderes para apresentar proposta, participar e intervir no ato público da Hasta Pública, entre outros, solicitando esclarecimentos, 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 no Programa do Procedimento, licitar em nome do seu representado (a), apresentando lanços que consistem em propostas de preço pela aquisição do prédio a pagar pelo interessado ao Município de Faro, ficando válida e definitivamente vinculado à intervenção e proposta do procurador, como se o próprio estivesse a intervir.

Mais se confere poderes ao mandatário para, em caso de não alienação provisória, proceder ao levantamento do cheque bancário entregue com a proposta.

..... (local), (data), [assinatura e carimbo]